



Æ

Korsveien 3A

3028 Drammen • Drammen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

PARTNER | EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	147

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Korsveien 3A, 3028 Drammen, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 64 Orgnr. 848435902 i Drammen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 100 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 70 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 23 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1966

TOMT

Fellestomt 10400 kvm

PRISANTYDNING

2 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Magnus Graff Fossnes Takstdato: 19.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 334 338,- pr. 21.02.24

Andel fellesformue: kr. 42 347,- pr. 21.02.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

kr 334 338,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 034 338,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 035 538,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 043 788,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 321,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'. "

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Einar Nilsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Korsveien 3A, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved Eie eiendomsmegling.

Velkommen til Åssiden og denne pene leiligheten i Korsveien 3A! Leiligheten er gjennomgående og har praktisk planløsning. Den ligger i 3. etasje og inneholder entré, gang, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til en innglasset balkong. Denne er sydvendt og har gode solforhold.

Blokken er beliggende i meget attraktivt boligområde sentralt på Åssiden. Her bor man i rolige omgivelser med kort vei til skole, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Marka med tur- og friluftsmuligheter sommer som vinter ligger rett i nærområdet. Dette er et område man garantert vil trives i!

Høydepunkter om boligen:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i stue og kjøkken
- Peisovn i stuen
- Kjøkken med plass til spisebord
- Innglasset sydvendt balkong på 23 kvm
- 3 boder i kjelleren
- Gode solforhold

- Sentral beliggenhet
- Kort vei til fine turmuligheter
- Velholdt borettslag
- Kort vei til Drammen sentrum

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles utvendig parkeringsplass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Blokken er beliggende i meget attraktivt boligområde sentralt på Åssiden. Her bor man i rolige omgivelser med kort vei til skole, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Marka med tur- og friluftsmuligheter sommer som vinter ligger rett i nærområdet. Det er også gode solforhold.

Det er meget gunstig busskommunikasjon i umiddelbar nærhet med lokalbuss til sentrum med hyppige avganger. Timekspresen går fra Rosenkrantzgata retning Oslo og Kongsberg/Notodden døgnet rundt. Det er ca. 10 min kjøring til sentrum med buss. For mer detaljerte ruteopplysninger se www.brakar.no og www.timekspresen.no. Man finner de fleste fritidstilbud på Åssiden. Åssiden IF har mange aktiviteter, se www.aif.no. Det er kort vei til Akropolis treningssenter med treningsstudio, sandvolleyball og squash. Drammen skisenter med moderne skisenter med 4-seters ekspressheis ligger også i nærheten. Sommerstid har senteret downhill sykling. For mer info se www.drammen-skisenter.no. Aron Skiklubb har organisert trening, skileik m.m. Det går også lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka. Området sogner til Åssiden barneskole og Kjøsterud ungdomsskole. Det er flere barnehager i området. Dette er et område man garantert vil trives i!

BEBYGGELSE

Området består av en god miks av leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.

TOMT

Fellestomt, 10400 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

3. etasje: entré, bad, stue/spisestue med utgang til balkong, kjøkken med spiseplass og to soverom.

Det følger også med tre boder i kjelleren.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Bygget har støpt gulv mot grunn.

Grunnmur: Grunnmuren er av betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskillere: Etasjeskillere er i betong/murelementer.

Yttervegger: Bærende konstruksjoner er av betong/murkonstruksjoner. Ytterveggene er forblendet med teglstein og fasadeplater

Vindu og dører: Balkongdøren og vinduene har 3-lags glass og karmer av tre fra 2015 og 2021. Entrédøren har brannklasse B30 og lydklasse 40dB av ukjent årstall.

Tak: Taket har saltak i trekonstruksjon som er tekket med beleggtakplater.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 83%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 12%

TG3- strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 5%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad

Overflater vegger side 8

Overflater gulv side 8

Membran, tettesjikt og overgang til sluk side 8

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 10

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 11

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten: ingen

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! I entreen er det skyvedørsgarderobe for ytterklær og sko. Det er glassvegg inn i stuen gjør at entreen blir lys og hyggelig og gir et flott førsteinntrykk. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen har store vindusflater som gjør rommet lyst og hyggelig. Det er god plass til både sofagruppe og spisestue. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe. Her er det deilig å slappe av etter en lang dag! Spisestuen er i dag innredet med et rundt spisebord, men det er også plass til langbord. Et rundt spisebord innbyr til sosiale stunder med familie og venner. I spisestuen er det også en peisovn som gir lun og god varme vinterstid. Det er balansert ventilasjon i stuen. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Innglasset balkong

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på hele 23 kvm. Balkongen er sydvendt og har gode solforhold. Det er god plass til flere sittegrupper på balkongen.

Kjøkken

Kjøkkenet er av god størrelse og har gode arbeidsflater for den matglade hobbykokken. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Ved vinduet er det plass til et spisebord for hverdagsfrokoster. Det er balansert ventilasjon på kjøkkenet. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Langs den ene vegg er det garderobeskap. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Soverom

Det andre soverommet i leiligheten passer godt som både barnerom, gjesterom og kontor. Det er god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet er innredet med toalett, servant med skap under og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og panel i taket.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.1967.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.05.2007 som omhandler nye balkonger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarmning. Det er varmekabler på badet og peisovn i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Drammen kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 321,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader:

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 94937046442, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.02.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 21.02.2024: 23 106 572

Andel av saldo: 320 925

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Flytende rente

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

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på 1.172.696,- som

ble overført til annen egenkapital

Inntekter 2023: 5.479.207,-

Driftskostnader 3.238.232,-

Sum finansinntekter/finanskostnader: -1.068.279,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 86246278

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 854

810,- Som sekundærbolig Kr. 3 248 279,-

BORETTSLAG

Borettslag: Wamjordet borettslag, Orgnr: 848435902

FORRETNINGSFØRER

NBBO

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget

forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i stue og kjøkken
- Dørcalling
- Røykvarsler og brannslukningsutstyr
- Det er felles ladepunkter på borettslagets eiendom som kan benyttes for de i borettslaget som har el-bil.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende servitutt er registrert på borettslagets eiendom:

1965/1751-1/90 Best. om vann/kloakkledn.

13.11.1965

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om

Div. ledninger

Med flere bestemmelser

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området ligger i regulert område:

PlanID: 3301 060220-11

Plannavn: REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELSBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN.

Datert: 11.07.1963

Reguleringsformål: kjørevei

Areal: 1771,41 kvm

PlanID: 3301 060220-11

Plannavn: REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELSBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN.

Datert: 11.07.1963

Reguleringsformål: Offentlig friområde

Areal: 61,23 kvm

PlanID: 3301 060220-11

Plannavn: REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELSBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN.

Datert: 11.07.1963

Reguleringsformål: Parkeringsplass

Areal: 994,93 kvm

PlanID: 3301 060220-11

Plannavn: REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELSBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN.

Datert: 11.07.1963

Reguleringsformål: Unyansert formål (mangler)

Areal: 7515,22 kvm

Relaterte planer:

PlanID: 0602408

Plannavn: Detaljregulering for Peter Kolstads vei

Datert: 26.10.2020

Regulering under arbeid:

PlanID: 3301 0602381

Plannavn: Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkrantzgata

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

kr 334 338,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 034 338,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 035 538,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 043 788,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 034 338,-) (Kr.40 500)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Foto (Kr.8 065)
Markedspakke 1 (Kr.18 500)
Oppgjør (Kr.7 850)
Overtagelse (Kr.2 950)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 000)
Visningshonorar (Kr.2 950)
Totalt kr. (Kr.98 195)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

78-24-0071

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Bolig & Prosjektmegling AS
EIE Asker
Org. nr: 997034902
Kirkeveien 212
1387 Asker
Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler MNEF Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







3. ETA

ASJE

Korsveien 3A, 3028 DRAMMEN

Andelsleilighet - 3. etg.



Ordernr. 15052385

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













































































NÆROM

IRÅDE















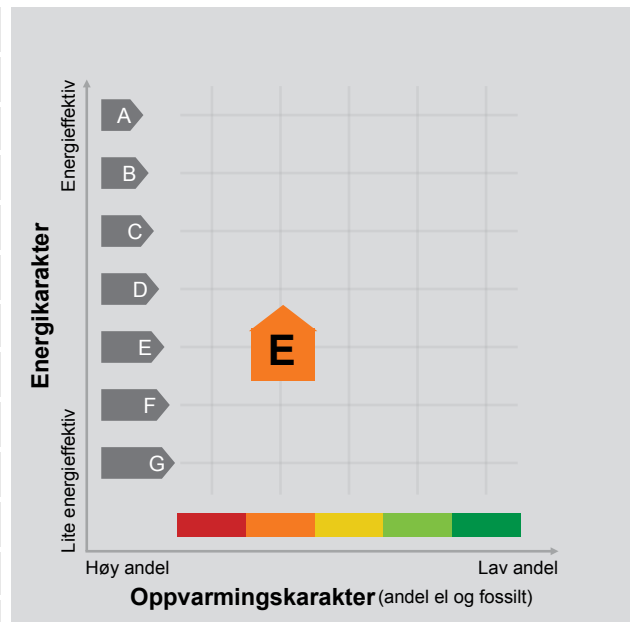


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Korsveien 3A
Postnummer	3028
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158543656
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	26266b34-3d96-4e29-ba1c-de72a0b34254
Dato	27.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Korsveien 3A
Postnummer: 3028
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0302
Dato: 27.02.2024 15:06:13
Energimerkenummer: 26266b34-3d96-4e29-ba1c-de72a0b34254

Kommunennummer: 3301
Gårdsnummer: 117
Bruksnummer: 45
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158543656

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Korsveien 3A
3028 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 117/45
Andelsnr./Aksjenr. : 64/64
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 100 m²

Totalt bruksareal (BRA): 100 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.02.2024
Referansenummer	15052385
Meglerforetakets oppdragsnummer	78-24-0071
Hjemmelshaver/selger	Einar Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Einar Nilsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	27.02.2024 17:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Korsveien 3A
Postnummer/sted	3028 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	117/45
Andelsnr./Aksjenr.	64/64
Borettslag / Sameie	Wamjordet borettslag
Tomt	Eiet tomt: 10400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1966		

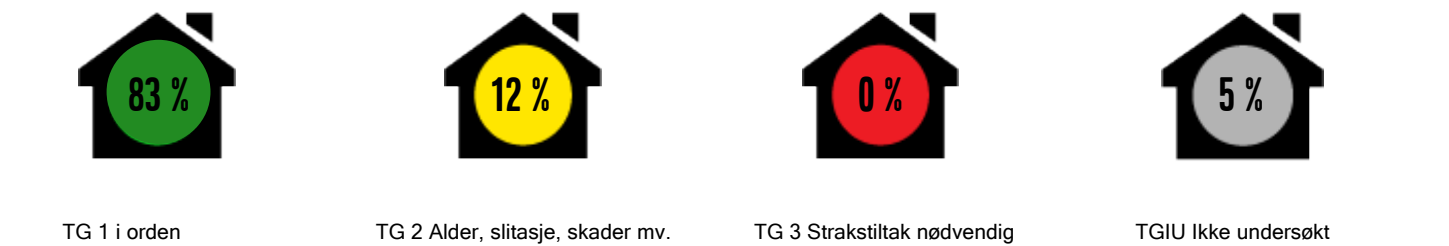
Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Wamjordet borettslag beliggende på Åssiden i Drammen kommune. Borettslaget består av 72 andelsleiligheter fordelt på tre boligbygg og har felles tomteareal. Felles uteareal opparbeidet med blant annet asfalterte parkeringsplasser, lekeplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og etasjeskillere av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med beleggtakplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med kikkehull brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av tre fra 2015 og 2021. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er etablert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i stue og kjøkken, og naturlig ventilasjon på soverom og bad med mekanisk avtrekk på kjøkken.

3-roms gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stuen til sydvendt innglasset balkong på 23 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etg.	70		23	93	
	Entré, gang, kjøkken, bad, stue og to soverom.		Innglasset balkong.		
Kjeller		7		7	
		Tre boder i kjeller.			
SUM	70	7	23	100	
Total bruksareal: 100 m²					

Kommentar til areal

- Leiligheten inneholder 70 m2 P-ROM og 23 m2 S-ROM.
- Balkongen er innglasset og er medregnet i bruksarealet som BRA-e og S-rom.
- Det er tre boder i kjeller på til sammen 7 m2 er medregnet i bruksarealet som BRA-e.
- I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på felles utvendig parkeringsplass.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2002 opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Sideskap med overlys, speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt dusjarmatur hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Overflater gulv	Det ble registrert sprekk/glippe i elastisk fuge mellom dørterskel og gulv. Tiltak bør påregnes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking da våtrommets vegger består av murkonstruksjon. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2002 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser/fasadestein mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
	Overflater gulv		Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte og tapetserte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe/skorstein av teglstein fra byggeår. Selger opplyser at pipen er rehabilitert med nytt innvendig piperør i 2018. Det er etablert ildsted i stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - .

Etasjeskille av betong/murkonstruksjon.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Det er mindre merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 12 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør fra 2002 og ukjent årstall.
Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast fra 2002.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjonssystem montert på kjøkken og i stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,15 meter.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Mesteparten er skiftet mellom 2002 og 2024.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja, men har ikke rapport.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på at det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert synlige avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.
---	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entredør med kikkehull brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av tre fra 2015 og 2021.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til sydvendt innglasset balkong på 23 m2.
Gulvoverflate med fliser og rekkverk av glass og metall.
Rekkverkshøyde er målt til 115 cm.

 **TG 2**

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Det ble registrert bomlyd i ett par fliser. Noe som indikerer manglende vedheft mellom fliser og underlag.

I tillegg ble det registrert skade på et par fliser. Tiltak bør påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 15.02.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og tildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekraner]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240071
Adresse	Korsveien 3A		
Postnr.	3028	Sted	Drammen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	8119	Hvor lenge har du bodd i boligen?	42
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Einar	Etternavn	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rør tec as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i regi av borettslag , 2002

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Rør tec as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad i regi av borettslag , 2002

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rør tec as

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rør tec as

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Rehab 2018

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bøhmer antøprnør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt terrasse i regi av borettslag , 2007

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kolstad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kolstad as

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Kolstad as

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



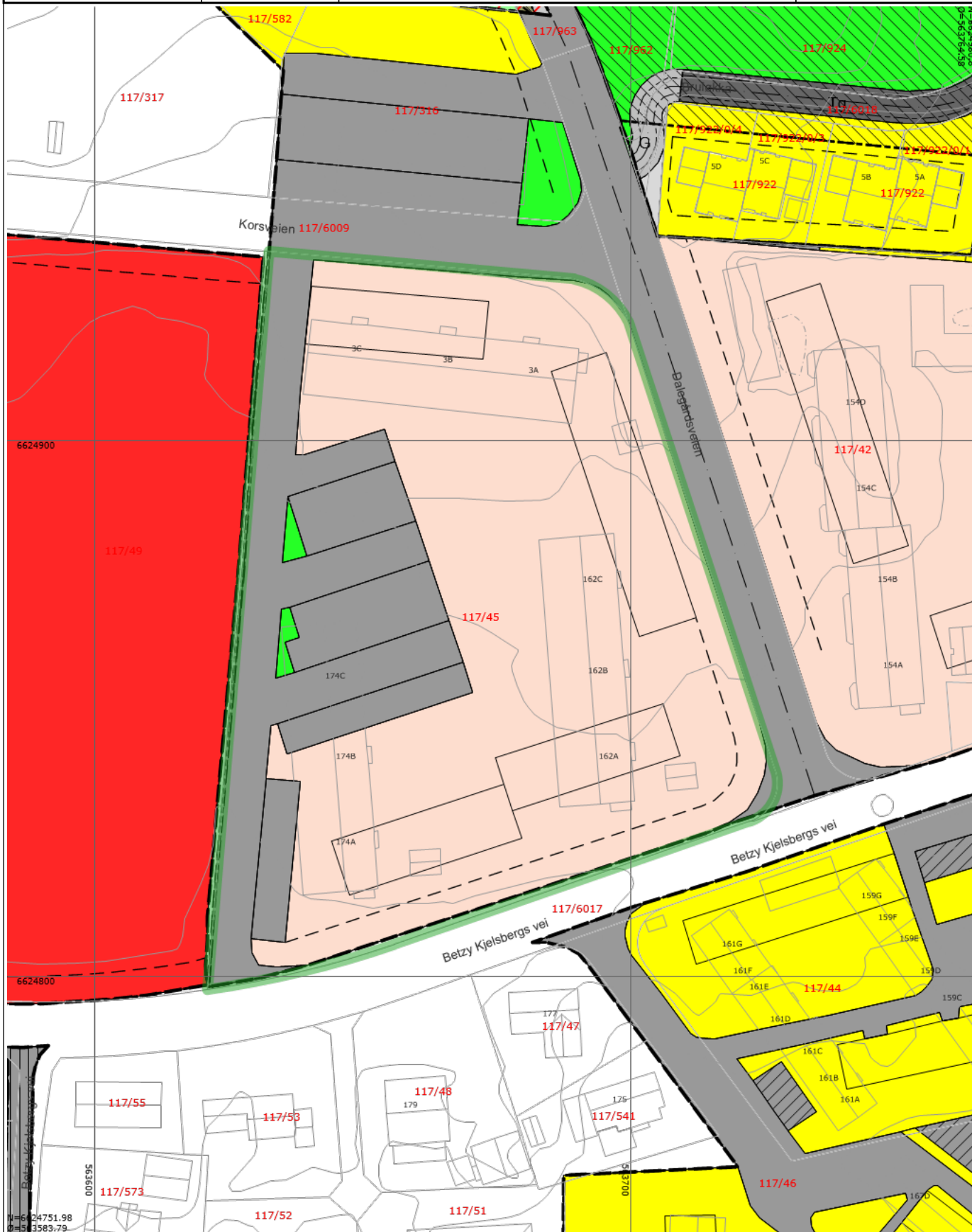
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 162A 3028 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BE			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane
 Høyspenningsanlegg	 Boligområde	 Offentlig bygg - undervisning
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gangveg
 Parkeringsplass	 Annet trafikkområde	 Offentlig friområde
 Privat veg	 Felles parkeringsplass	 Unyansert formål
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Frisikt	 Veg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Turveg	

H.r.adv. Georg Krog,
Nedre Strandgt. 3,
Drm.

742/64

Betzy Kjelsbergs vei 162, 164 og 166

Borettslaget Wam-jordet

Brannør i kjeller må påsettes selvlukker og rør-
gjennomføring må gjenstøpes.
Optiktank må forsynes med dobbelt låkk.

13 6 67.

Erling Rustad.

Knut Glesne.





B O C 8 H / 18491633 Geomatikk
117/45 Ferdigattest



DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/969/16/SIKA
Arkivkode
GNR 117/45
Deres referanse

Dato
03.05.2007

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

117/45, BETZY KJELSBERGS VEI 162, 174, KORSVEIEN 3 - NYE BALKONGER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt 01.03.07.

Omsøkt tiltak:

- Balkonger på Betzy Kjelsbergsvei 174

Tiltakshaver:

- Wamjordet Borettslag

Ansvarlig utførende / kontrollerende:

- Bøhmer Entreprenør AS

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3, forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Brukstillatelsen omfatter:

- Følgende deler av tiltaket: Balkonger på Betzy Kjelsbergsvei 174

Avvik og gjenstående arbeider

- Utenomhusarbeider (våren/sommeren 07 – 01.juli)

Gjenstående mangler/arbeider skal være utført innen **01.08.07** og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest. Dersom fristen oversittes, faller den midlertidige brukstillatelsen bort.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr for midlertidig brukstillatelse er kr 1.500,-

Siri Karlsen
Saksbehandler

Kopi: Wamjordet Borettslag, Betzy Kjelsbergs vei 162, 3028, DRAMMEN

Bygge- og bevilningssaker

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbehandler
Siri Karlsen
Tlf. 03008 fax 32 80 63 00
Byggesak@drammen.kommune.no



DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/969/12/SIKA
Arkivkode
GNR 117/45
Deres referanse

Dato
15.12.2006

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

117/45, BETZY KJELSBERGSVEI 162, 174, KORSVEIEN 3 - NYE BALKONGER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt 13.12.06.

Omsøkt tiltak: Balkonger på Betzy Kjelsbergsvei 162 og Korsveien 3

Tiltakshaver: Wamjordet Borettslag

Ansvarlig utførende: Bøhmer Entreprenør AS

Ansvarlig kontrollerende: Bøhmer Entreprenør AS

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3, forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Brukstillatelsen omfatter:

Følgende deler av tiltaket: Balkonger på Betzy Kjelsbergsvei 162 og Korsveien 3

Avvik og gjenstående arbeider

- Balkonger, Betzy Kjelsbergsvei 174 (Uke 4)
- Utenomhusarbeider

I følge innsendte kontrollerklæringer fra kontrollansvarlig, er det registrert følgende mangler:

- Blikkenslagerarbeider (ikke vesentlig for bruk)

Gjenstående mangler/arbeider skal være utført innen **28.02.07** og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest. Dersom fristen oversittes, faller den midlertidige brukstillatelsen bort.

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

Påløpt gebyr for midlertidig brukstillatelse er kr 1.500,-

Påløpt gebyr for igangsettingstillatelse datert 10.02.06 er kr 2.250,-

Totalt fakturbart gebyr pr. 15.12.06 for behandling av denne saken er kr. 3.750,-

Siri Karlsen
Saksbehandler

Kopi: Wamjordet Borettslag, Betzy Kjelsbergs vei 162. 3028, DRAMMEN

Bygge- og bevilningssaker

Engene 1 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Siri Karlsen
Tlf. 03008 fax: 32 80 62 00
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Tlf. 32 80 31 355

DRAMMEN KOMMUNE	
05/ 02. MAR 2007	
S.nr. 969-14	A.kode 117/45
S.beh SIKA	U.off.

Harald Haraldsen
<hh@agdas.no>@SMTP@Exchange
26.02.2007 16:39

Til Byggesak/DKO@DrammenKommune
cc terje@bbl-byggtek.no@SMTP@Exchange,
thorvid.husum@bohmer.no@SMTP@Exchange,
sjur.olav.klovstad@bohmer.no@SMTP@Exchange
bcc

Emne Betzy Kjelsbergs vei 162/174 ; Korsveien 3 - 117/45

Vi viser til innsendt søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av borettslaget (to av tre blokker), datert den 07.12.06. Her er det angitt at arbeidene på den siste blokken vil være ferdig i uke 4 , at det deretter kun gjenstår utomhusarbeider og at planlagt dato for anmodning om ferdigattest er medio 2007. Dette har sammenheng med årstiden.

Vi viser også til kommunens brukstillatelse for nevnte to blokker, datert 15.12.06. Ref. 05/969/12/SIKA

Her er det angitt at gjenstående arbeider skal være ferdig innen den 28.02.07. Videre, at dersom fristen oversittes faller den midlertidige brukstillatelsen bort.

Vi er litt usikre på hva som menes her da arbeider utendørs uansett ikke kan utføres før vinteren er godt og vel over.

Når det gjelder den gjenstående blokk, Betzy Kjelsbergs vei 174 så har den blitt forsinket. Jeg har imidlertid mottatt i dag befaringsrapport om ferdigstilling. Søknad om midlertidig brukstillatelse for blokken vil derfor komme snart kontrollklæring foreligger.

Dette til orientering.

Vennlig hilsen
Harald Haraldsen

Arkitektgruppen Drammen AS
Tlf. 32 26 55 81
hh@agdas.no

Ferdigmelding

Gjelder	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggsted	117	45				
Adresse Betzy Kjelsbergs vei 162 / 174 , Korsveien			Postnr 3028	Poststed Drammen		

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE (søknadspiktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Betzy Kjelsbergs vei 174

DRAMMEN KOMMUNE

01. MAR 2007

Gjenstående arbeider

S.nr. 05/969-13 A.kode 117/45

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Utomhusarbeider , d.v.s. fjerning av midlertidige veier, istandsetting m.v.		15.12.06

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.07

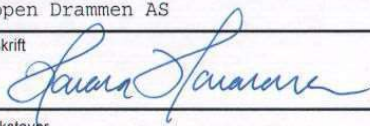
Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☒ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Arkitektgruppen Drammen AS	
Dato	Underskrift
27.02.07	
Gjentas med blokkbokstaver Harald Haraldsen	

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	117	45				
Adresse			Postnr	Poststed		
BETZY KJELSBERGS VEI 162/174, KORSVEIEN 3			3028	DRAMMEN		

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Betzy Kjelsbergs vei 162 og Korsveien 3. Balkonger.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Balkonger på B. Kjelsbergs vei 174	uke 4 2007	
Etter uke 4 gjenstår kun utomhusarbeider		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: medio 2007

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☒ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Arkitektgruppen Drammen AS

Dato

Underskrift

7/12-06

Gjentas med blokkbokstaver

Harald Haraldsen

DRAMMEN KOMMUNE

Arsaksnr 05/969 Dek.nr 11

13 DES. 2006

117/45

Ark.kode P

Ark.kode S

Avdeling

Saksbeh. AMK

Kassasjonsnr

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 21.02.24 Side 1 av 2

Wamjordet Borettslag	Vår ref.:	68/64
Korsveien 3 A	Type:	Frittstående Borettslag
3028 DRAMMEN	Eiere:	Einar Nilsen
Organisasjonsnr: 848 435 902	Andelsnr:	64

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 321

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Grunnleie

6 321

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	320 924	Gjeld siste årsoppg.: 320 924
Klient ajourf. lån:	23 106 572	Klient gj. s. årsoppg.: 23 106 572

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937046442, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.02.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 21.02.2024: 23 106 572

Andel av saldo: 320 925

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90861174

E-post: post@wamjordet.no

Webside: https://wamjordet.no/

Restanse felleskostnader pr. 21.02.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2022

Annen formue:	42 347	Gjeld:	334 338	Andre inntekter:	237
		Utgifter:	8 833		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	64	Partialobligasjonsnr:	64

Bygning/eiendom

Byggeår: 1966

Gårds/bruksnr: 117/45

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 10444

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86246278

Faciliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1967	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	69
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 21.02.24 Side 2 av 2

Wamjordet Borettslag

Vår ref.: 68/64

Korsveien 3 A

Type: Frittstående Borettslag

3028 DRAMMEN

Eiere: Einar Nilsen

Organisasjonsnr: 848 435 902

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

KUN INTERN FORKJØPSRETT

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

Styret har vedtatt budsjettet for 2024. Felleskostnader forblir uforandret

Det er felles ladepunkter på borettslagets eiendom som kan benyttes for de i borettslaget som har el-bil. Det vil ikke være mulighet for å etablere egne ladepunkter.

ORDENSREGLER OG GÅRDSREGLEMENT

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.03.2022

1. Felles dører.

- a) Ytterdører holdes låst, slik at uvedkommende ikke kommer inn.
- b) Hoveddør til kjeller skal alltid være låst.
- c) Dører til søppelhus skal alltid være låst.

2. Generelle ordensregler.

- a) Piano og andre musikkinstrumenter skal ikke benyttes etter kl. 21.00.
- b) Radio/musikkanlegg og eller tv skal benyttes hensynsfullt, særlig etter kl. 23.00.
- c) Hamring, banking og boring skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager.
Man må vise hensyn og ellers innrette seg i forståelse med naboene.
- d) Nattero mellom kl 23.00 og 06.00
Nattero betyr «den tiden på døgnet som etter skikk og bruk på stedet brukes til å hvile»
- e) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget pga. støyplagen dette medfører.
- f) Det er ikke tillatt å plassere noe i kjellernedgang, unntatt er barnevogner som er i bruk daglig.
- g) Sykler skal ikke oppbevares i oppganger eller kjellernedgang, men i sykkelrom.
- h) Lek må ikke foregå i oppganger eller kjellere, og foreldre har økonomisk ansvar og er forpliktet til å påse at barn ikke ødelegger vinduer, ventiler mv. eller tilsmusser yttervegger eller oppganger.

3. Brannsikkerhet.

- a) Alle leiligheter skal ha montert røykvarsler og skiftes hvert 10 år, første gang 01.12.2031.
- b) Alle leiligheter har fått et pulverapparat og brannteppe for brannslukking. Dette tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting. Oppbevar begge tingene lett tilgjengelig og i nærheten av hverandre i tilfelle brann. Pulverapparat skal snues opp/ned en gang pr. år for å forhindre at pulveret klumper seg.
- c) Grilling på veranda er tillat kun ved bruk av elektrisk/gassgrill. Det er IKKE tillatt å ha propangass i kjelleren. All bruk av engangs- / kullgrill er forbudt.

4. Avløp.

- a) Fett og kaffegrut skal ikke slås i vasken.
- b) Sluket på verandaen skal ikke tildekkes og skal ikke brukes som utslagsvask.
- c) Andelseier har ansvar for renhold av leilighetens sluk.
- d) Det er forbudt å vaske bildekk o.l. i vaskerom i kjeller, for å unngå at tungmetaller og miljøgifter slipper ut i avløpssystemet.

5. Generelt vedr. renhold.

- a) Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager på felles tørkeplass.
- b) Lufting og banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt tøy.
- c) Banking/risting av gulvtepper og matter må ikke skje fra balkongen.
- d) Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy i trappeoppganger eller vinduer.
- e) Tørkesnorene på balkongene må henge lavere enn balkonggelender.
- f) Snorene må ikke festes i takrenne eller nedløpsrør.
- g) Lufting av tøy ut av vinduer eller over balkonggelender er ikke tillatt.
- h) Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin om natten mellom kl. 22.00 – 07.00.

6. Avfallshåndtering.

- a) Alt avfall skal sorteres og emballeres i henhold til reglene om kildesortering.
- b) Esker og kartonger skal brettes sammen før de legges i papircontaineren.
- c) Plast skal ikke kastes i papircontaineren og vice versa.
- d) Avfall skal bæres ut til søppelhusene for den enkelte blokk, det er ikke tillatt å mellomlagre avfallet i oppgangen eller kjeller.

7. Snørydding.

- a) I vinterhalvåret henstiller vi beboerne til å holde rent for snø foran hoveddør der hvor brøytemaskinen ikke kommer til. Snøskuffer står i kjellernedgang i hver oppgang.
- b) Andelseier er selv ansvarlig for å holde parkeringsplassen sin fri for snø. Ved store snøfall rekvirerer styret ekstra snømåking med brøytemaskin.

8. Brensel.

Ved mottak av brensel skal spill etter transport fjernes straks.
Hovedlager for den enkeltes brensel er andelseierens vedbod.

9. Kabelanlegg for TV/Internett/Radio.

- a) Ved tilkobling av radio/tv/internett må andelseier påse at de benytter godkjent apparatledning. Hvis feil innstøpsling foretas, må vedkommende andelseier selv bære det økonomiske tap, som kan bli betydelig, fordi hele anlegget i blokken kan bli ødelagt.
- b) Det er ikke lov med synlige parabolantennor i borettslaget
- c) Ved fraflytting skal kanaldekoder med alle ledninger for tilkobling, fjernkontroll m/ladeledning, router og modem stå igjen i leiligheten. Andelseieren skal selv melde fra om sin fraflytting til borettslagets kabel-tv/internett leverandør.

10. Parkering.

- a) Det er merkede parkeringsplasser for en bil til hver leilighet.
Det er forbudt å parkere foran blokkene, unntak er kun ved lasting og lossing.
- b) Biler som parkeres i gården i Korsveien 3 og utenfor Betzy Kjelsbergsvei 162 skal parkeres med fronten mot blokka.

11. Vedlikehold.

- a) Styret, sammen med en fagperson kan en gang i året foreta en inspeksjon av samtlige leiligheter, vedr. røropplegg/elektrisk anlegg. Andelseier skal ha skriftlig 14 – dagers varsel.
- b) Andelseiere som ønsker å renovere kjøkken/bad (røropplegg/elektrisk/oppussing av bad) skal søke styret om dette. Vedkommende håndverkere som utfører arbeidet, skal ha relevant utdanning og de nødvendige sertifikater. Når arbeidene er utført, skal styret ha tilsendt dokumentasjon på at arbeidet er utført etter lovpålagte forskrifter.

12. Utvendig solskjerming

- a) Andelseier har rett til å sette opp utvendig solskjerming av typen:
Produkttype ZS2 ZIP Screen
Produktfarge: Hvit 9016 RAL.
Duk: Sergè 108118 sort/grå
- b) Før solskjerming settes opp må det søkes skriftlig og godkjennes skriftlig av styret.
- c) Alle kostnader vedrørende oppsetting, vedlikehold og evt utskifting bekostes av andelseier.
- d) Oppsetting skal utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse.
- e) Om det oppstår skade evt følgeskader på bygningsmassen som følge av oppsatt solskjerming, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette.
- f) Dersom borettslaget skal utføre vedlikehold der det er behov for å remontere solskjermingen og sette dette opp på nytt, må andelseier bekoste dette selv.
- g) Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, fjerne oppsatt solskjerming.

13. Ansvar.

- a) Overtredelse av ovennevnte bestemmelser vil bli betraktet som vesentlig mislighold av leieforholdet, med de følger de kan få etter loven og vedtektene.
- b) Alle henvendelser som gjelder leieforholdet eller gårdsreglementet, skjer skriftlig til styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Wamjordet Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00

Sted: Kjøsterud Skole (Røda rommet)

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 for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 1 172 696,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 75 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 100 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

Honorar til styret økes til kr 105 000 som fordeles på styret for 2024-2025.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 75 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 75 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

Honorar til styret har ikke vært endret på flere år. Styret har økt lønn til vaktmester og renholder på grunn av økning i samfunnet for øvrig. Styret foreslår derfor at honorar til styret skal økes. Det foreslås derfor at honorar til styret økes til 105 000 til styret og 100 000 til ekstern styreleder.

5. Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år

Styremedlem for 2 år

2 varamedlem for 1 år

6.1 Styreleder for 2 år

Valgkomiteen har innstilt på gjenvalg av styrets leder, Lene Homstvedt

Forslag til vedtak: Lene Homstvedt velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styret er enig i valgkomiteens innstilling

6.2 ett styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen har innstilt Michael Rummelhoff til styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Michael Rummelhoff velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret er enig i valgkomiteens innstilling

6.3 To varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen har innstilt på Anne Hilsen og Egil Johansen som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Anne Hilsen velges som varamedlem for 1 år

Egil Johansen velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styret er enig i valgkomiteens innstilling

6.4 Valgkomitè

Valgkomiteen har innstilt på at Helle Myrvik og Anne-Lise Wennevold som medlem av valgkomiteen

Helle Myrvik velges som leder av valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Anne-Lise Wennevold velges som medlem i valgkomiteen.

Styrets innstilling:

Styret er enig i valgkomiteens innstilling

Med vennlig hilsen for styret

15.02.2024

Lene Homstvedt

Styrets årsmelding 2023 for Wamjordet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Wamjordet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 848435902. Borettslaget består av 72 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, Lene Homstvedt
Styremedlem, Anne Hilsen
Styremedlem, Sobeia Ilyas Choudhry
Styremedlem, Line Kristin Iversen
Varamedlem, Anne Birthe Mortensen
Varamedlem, Egil Magnus Johansen

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

Valgkomitè:

Sonja Karoline Svensson, Oddvar Martinsen og Marit Nilsen 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 70 saker. I styremøtene er ordinære saker behandlet fortløpende, som budsjett, regnskap, kontakt med forretningsfører og regnskapsfører, gjennomgang og enkelte endringer av husordensregler, fakturagodkjenning, publiseringer fra NBBO og håndtering av inngående e-poster. Henvendelser fra beboere er fortløpende håndtert.

I forbindelse med budsjett for 2024 arbeidet styret godt slik at fellesutgiftene ikke skulle økes igjen for 2024. Dette er kommunisert til beboere og medfører at vedlikeholdstiltak bør settes til et minimum i 2024.

Det er sendt ut 4 informasjonsskriv siden forrige generalforsamling.

I 2023 ble parkeringsplasser asfaltert. Styret så på mulighetene for en mindre utbedring, men dette ble ikke aktuelt, da parkeringsplassene var i betydelig behov for vedlikehold.

Styret har arbeidet godt med HMS arbeid i perioden og har blant annet engasjert en ekstern lekeplasskontrollør. Dette har ført til noen reparasjoner og to lekeapparater vil bli byttet ut.

Borettslaget har opplevd lekkasjer fra bad i enkelte enheter, som er fortløpende håndtert. I tillegg har styret nedlagt betydelige ressurser med arbeide og vurderinger av borettslagets vannforbruk.

De ordinære sosiale arrangementene er gjennomført og det er opprettet en egen festkomite.

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

- Styret arbeider fortløpende med vannforbruket
- I 2024 vil styret få en god oversikt over eventuelle vedlikeholdstiltak og fastsette en plan for fremtidig vedlikehold
- Styret skal se på og vurdere dagens parkeringssituasjon. Dette kan føre til omorganisering/bytting av enkelte parkeringsplasser.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rehabilitering av piper i 2018
- Utvendig vask og impregnering i 2018
- Maling kjeller i 2019
- Nye gjerder i 2019
- Nye lekeapparater i 2019
- Omlegg stikkledning 2020
- Bytte vinduer kjøkken, stue og ventilasjon 2021
- Nye røykvarslere og brannslukningsapparater 2022
- Asfaltering av parkeringsplasser i 2023

Arbeidsmiljø

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 forskriften ivaretas. Borettslaget har nbboHMS.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere/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 Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86246278. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader ogansierte 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 2024 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 2023 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen ekskl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3 270 000 millioner.

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.

Per 31.12.23 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 rettviseende 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 2023.

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 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

14.02.2024

Lene Homstvedt

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2024

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 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	2 848 862	3 259 981
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 172 696	706 926
Opptak lån / avdrag på lån	-965 806	-1 151 303
Andre forhold som påvirker disp midler	33 258	33 258
Årets endring i disponible midler	240 148	-411 119
Disponible midler 31.12	3 089 010	2 848 862

Resultatregnskap Wamjordet Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	5 461 344	4 440 096	5 461 344	5 461 344
Andre inntekter	1	17 863	32 971	15 000	15 000
Sum inntekter		5 479 207	4 473 067	5 476 344	5 476 344
Kostnader					
Personalkostnader	2	362 404	354 947	339 258	339 322
Avskrivninger	3	33 258	33 258	33 258	33 258
Kommunale avgifter		1 171 918	952 275	1 155 921	1 254 627
Strøm og annen energi	4	254 648	444 880	300 000	200 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	399 442	447 378	611 000	576 000
Løpende driftskostnader	6	130 107	129 410	111 800	94 300
Administrativ konsulentbistand	7	186 640	183 529	186 190	196 228
Digitale tjenester		436 432	392 556	400 000	446 809
Forsikringer		191 879	157 553	192 845	212 130
Andre driftskostnader	8	71 504	51 495	50 000	50 000
Sum driftskostnader		3 238 232	3 147 280	3 380 272	3 402 674
Driftsresultat		2 240 975	1 325 787	2 096 072	2 073 670
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		39 573	1 338	0	0
Andre finansinntekter		17 011	15 751	0	0
Rentekostnader		1 124 862	635 950	1 247 302	1 318 415
Andre finanskostnader		1	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-1 068 279	-618 861	-1 247 302	-1 318 415
Årets resultat		1 172 696	706 926	848 770	755 255
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 172 696	706 926	0	0
Sum disponeringer		1 172 696	706 926	0	0

Balanse - Wamjordet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 021 691	1 021 691
Bygninger	9	31 248 706	31 248 706
Andre driftsmidler	3	160 747	194 005
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		32 431 144	32 464 402
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 321	13 010
Erstatningsmessige skader		5 938	0
Andre fordringer		452 406	207 394
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	3 238 686	3 056 582
Innestående på særvilkår - skattetrekk		8 317	4 792
Sum omløpsmidler		3 711 667	3 281 778
SUM EIENDELER		36 142 811	35 746 180

Balanse - Wamjordet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		10 994 282	9 821 586
Sum egenkapital	11	11 001 482	9 828 786
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	23 106 572	24 072 378
Borettsinnskudd		1 412 100	1 412 100
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 642	13 574
Gjeld til forretningsfører		200	0
Leverandørgjeld		531 318	310 598
Skyldig off. myndigheter		15 338	9 939
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 502	15 185
Påløpne renter		7 090	5 078
Annen kortsiktig gjeld		42 567	78 541
Sum gjeld		25 141 329	25 917 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 142 811	35 746 180

Sted: _____, dato: _____

Lene Homstvedt
Styreleder

Line Kristin Iversen
Styremedlem

Anne Hilsen
Styremedlem

Sobeia Ilyas Choudhry
Styremedlem

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 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	5 461 344	4 440 096
3622 Strømforbruk elbil	17 863	23 971
3699 Andre driftsinntekter	0	9 000
Sum	5 479 207	4 473 067

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	63 694	60 068
5110 Lønn rengjøring	61 794	54 000
5150 Opptjente feriepenger	16 523	15 187
5330 Styrehonorar	175 000	181 250
5400 Arbeidsgiveravgift	42 369	41 640
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 330	2 141
5920 Yrkesskadeforsikring	694	660
Sum	362 404	354 947

Antall årsverk sysselsatt: 0,4

Note 3 - Anleggsmidler

	ELbil-ladning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	232 806
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	232 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 059
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	160 747
Årets avskrivninger :	33 258
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	254 648	444 880
Sum	254 648	444 880

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 399	43 842
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 956	82 185
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 088	1 352
6640 Periodisk vedlikehold	300 000	300 000
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	20 000
Sum	399 442	447 378

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6395 Sommer og vintervedlikehold	102 777	121 372
6730 Honorar for teknisk rådgivning	20 530	1 238
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	130 107	129 410

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	3 850
6710 Forretningsførerhonorar	182 190	177 054
6711 Honorar administrative tjenester	0	2 625
Sum	186 640	183 529

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6490 Annen leiekostnad	7 214	7 896
6500 Verktøy	6 395	8 902
6540 Inventar	12 000	0
6550 Driftsmateriale	11 739	425
6551 Datautstyr (hardware)	0	11 141
6553 Lisenskostnader	3 335	0
6800 Kontorrekvisita	16 896	2 949
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	2 130
7000 Drivstoff	239	0
7420 Gave og tilskudd	2 095	3 383
7710 Styremøter	1 708	455
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 782	6 536
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	1 006	2 478
7790 Annen kostnad	95	0
Sum	71 504	51 495

Note 9 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	1 021 691	1 021 691
1100 Bygninger	7 183 966	7 183 966
1101 Rehabilitering og påkostninger	24 064 740	24 064 740
Sum	32 270 397	32 270 397

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	2 199 866	2 055 773
1933 Bankinnskudd sparekonto Boligbanken	1 038 820	1 000 808
Sum	3 238 686	3 056 582

Note 11 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	10 994 282	9 821 586
SUM EGENKAPITAL	11 001 482	9 828 786

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering vedlikehold
Lånenummer:	94937046442
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	25 827 320
Lånesaldo 01.01:	24 072 378
Avdrag i perioden:	965 806
Lånesaldo 31.12:	23 106 572
Saldo 5 år frem i tid:	18 248 356

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937046442	72	320 925	23 106 600

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Wamjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wamjordet Borettslag

Styreleder	Lene Homstvedt (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Sobea Ilyas Choudhry (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Anne Hilsen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Line Kristin Iversen (sign.)	15.02.2024



Til generalforsamlingen i
Wamjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Wamjordet Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.172.696. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

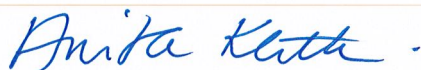
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 16. februar 2024

Østlandske Revisorer AS



Anita Klette

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wamjordet Borettslag mandag 20.03.2023 kl. 19:30 - Røda rommet på Kjøsterud skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 28
Antall fullmakter: 8
Totalt antall stemmer på møtet: 36
Fra NBBO møte: Thor Kang Eide

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thor Kang Eide ble valgt som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Lene Homstvedt ble valgt som sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Tor Berg ble valgt til å undertegne

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Vedtak:

Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 706.926,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 75 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 75 000 for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

5. Innkomne forslag

5.1 Blomsterbed ved pergola.

Vi er flere som ønsker å lage et blomsterbed i skråning ved pergola, det vil bli veldig fint som igjen gir mer trivsel.

Stauder er flerårig og sprer seg lett, og det vil derfor ikke være noe ekstra kostnad for innkjøp av nye senere, og undertegnet har sagt seg villig å holde blomsterbed vedlike.

Med hilsen Astrid Dammen

Vedtak:

FOR: 16 stemmer, MOT: 20 stemmer

Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Etablering av vedlikeholdsplan/Investeringsplan

Vedlikeholdsplanen skal bestå av en oversikt over hvilke vedlikehold og investeringer som skal utføres i de neste fire årene. Inkludert i handlingsplanen skal være en kostnadsramme og hvordan dette skal finansieres. I tillegg skal det fremgå en tidsplan for når arbeidet skal utføres.

Per Arne Lillebø

Vedtak:

FOR: 34 stemmer, MOT: 2 stemmer

Forslaget ble tatt vedtatt

5.3 Vannforbruk

Det er mange enslige som bor i borettslaget og det oppleves litt urettferdig at vi blir belastet like mye på felleskostnadene som de som er flere i husstanden. Derfor er mitt forslag at det blir montert måler på det varme vannet i alle leiligheter.

Anne Sofie Tandberg

Vedtak:

FOR: 0 stemmer, MOT: 36 stemmer

Forslaget ble ikke vedtatt

6. Valg

6.1 To styremedlemmer for 2 år

Innstilt som kandidater fra valgkomiteen er:

Line Kristin Iversen

Sobeas Ilyas Choudhry

Vedtak:

Line Kristin Iversen og Sobeas Ilyas Choudhry ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.2 To varamedlemmer for 1 år

Innstilt som kandidater fra valgkomiteen er:

Anne-Birthe Mortensen (gjenvalg)

Egil Johansen

Vedtak:

Anne-Birthe Mortensen og Egil Johansen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Valgkomiteens medlemmer stiller til gjenvalg:

Sonja Karoline Svensson

Oddvar Martinsen

Marit Nilsen

Vedtak:

Gjenvalg Sonja Karoline Svensson, Oddvar Martinsen og Marit Nilsen.

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Lene Homstvedt

Styremedlem: Anne Hilsen

Styremedlem: Line Kristin Iversen

Styremedlem: Sobeas Ilyas Choudhry

Varamedlem: Anne-Birthe Mortensen

Varamedlem: Egil Johansen

Protokoll for Wamjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Thor Kang Eide (sign.)
Tor Berg (sign.)

21.03.2023
21.03.2023

Vedtekter

for Wamjordet Borettslag org nr 848 435 902

vedtatt på generalforsamling den 2. desember 2004.

endret på generalforsamling 7. mars 2007.

sist endret på ekstraordinær generalforsamling 15. mai 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukers 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 karmen.

(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) Det tillates å montere utvendig solskjerming etter søknad og godkjenning av styret. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting, samt evt. remontering og nyoppsetting dersom borettslaget skal utføre vedlikehold der dette må tas ned. Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, fjerne oppsatt solskjerming. Om det oppstår skade evt. følgeskader på bygningsmassen som følge av oppsatt solskjerming, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 2 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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 borechtslovene

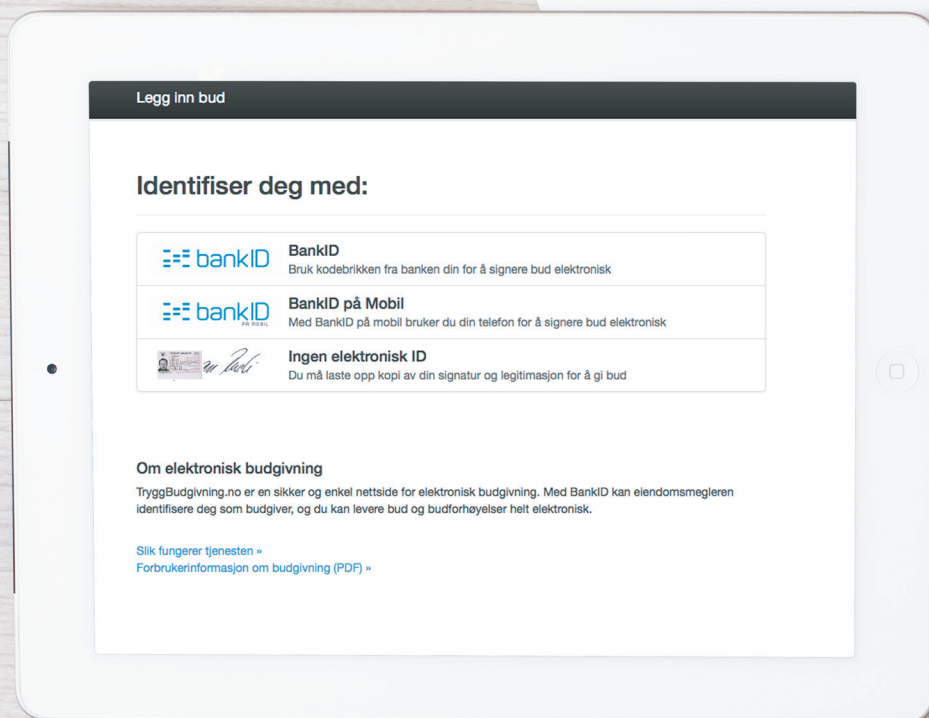
11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borechtslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borechtslovene

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

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265451/prlbngmqnsl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Per Olav Hess

PARTNER | EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no