

Knut Bjørhuus vei 42A

Assiden, Drammen



BOLIGTYPE	PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL
Leilighet	**kr. 2 950 000,-**	**70/99 m²**

Innholdsfortegnelse

4 Fakta - Nøkkelinformasjon
5 Plantegning
6 Informasjon om eiendommen
- 6 Om boligen
- 15 Økonomi
- 16 Område
- 17 Øvrig informasjon

20 Vedlegg
- 20 Eierskifterapport
- 32 Nye arealbegrep
- 33 Energiattest
- 40 Områdeanalyse
- 45 Kartutsnitt
- 47 Reguleringsplaner
- 49 Kommuneplan
- 51 Nabolagsprofil
- 53 Målebrev
- 56 Etasjeplan
- 57 Ferdigattest - Bad
- 58 Ferdigattest - Balkong
- 59 Samsvarserklæring - Ventilasjon
- 60 Eltilsynsrapport
- 61 Samsvarserklæring - Bad
- 62 Husordensregler
- 64 Vedtekter
- 71 Parkeringsregler
- 72 Borettslagets ansvar
- 73 Andelseiers ansvar
- 74 Kjøp av eiendom i borettslag
- 75 Bolighandelregler
- 77 Oversikt over løsøse og tilbehør
- 79 Bilder
- 89 Regler for budgivning
- 90 Budskjema



Ole Reier Ulland

Selger av leiligheten

ole.reier.ulland@gmail.com
+47 40285050

Knut Bjørhuus vei 42A

Pen, velholdt og lys 3-roms endeleilighet i 2. etasje med flott utsikt, gode solforhold, innglasset balkong og peis

VELKOMMEN TIL KNUT BJØRHUUS VEI 42A

Dette er en pen, velholdt 3-roms endeleilighet med barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Åssiden. Det er kort vei til vakre tur- og rekreasjonsområder i marka og langs elvebredden. Fra leiligheten er det gangavstand til barnehager, skoler, treningssentre og dagligvare. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Drammen sentrum med togstasjon.

Leiligheten har en god planløsning og kan blant annet by på en romslig entré/gang, pent flislagt baderom med gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin, kjøkken med spiseplass, to gode soverom med skyvedørsgarderober med speildør, stue med vedovn og utgang til innglasset balkong på ca. 10 m^2 med fin utsikt og gode solforhold. Leiligheten har tre disponible boder.

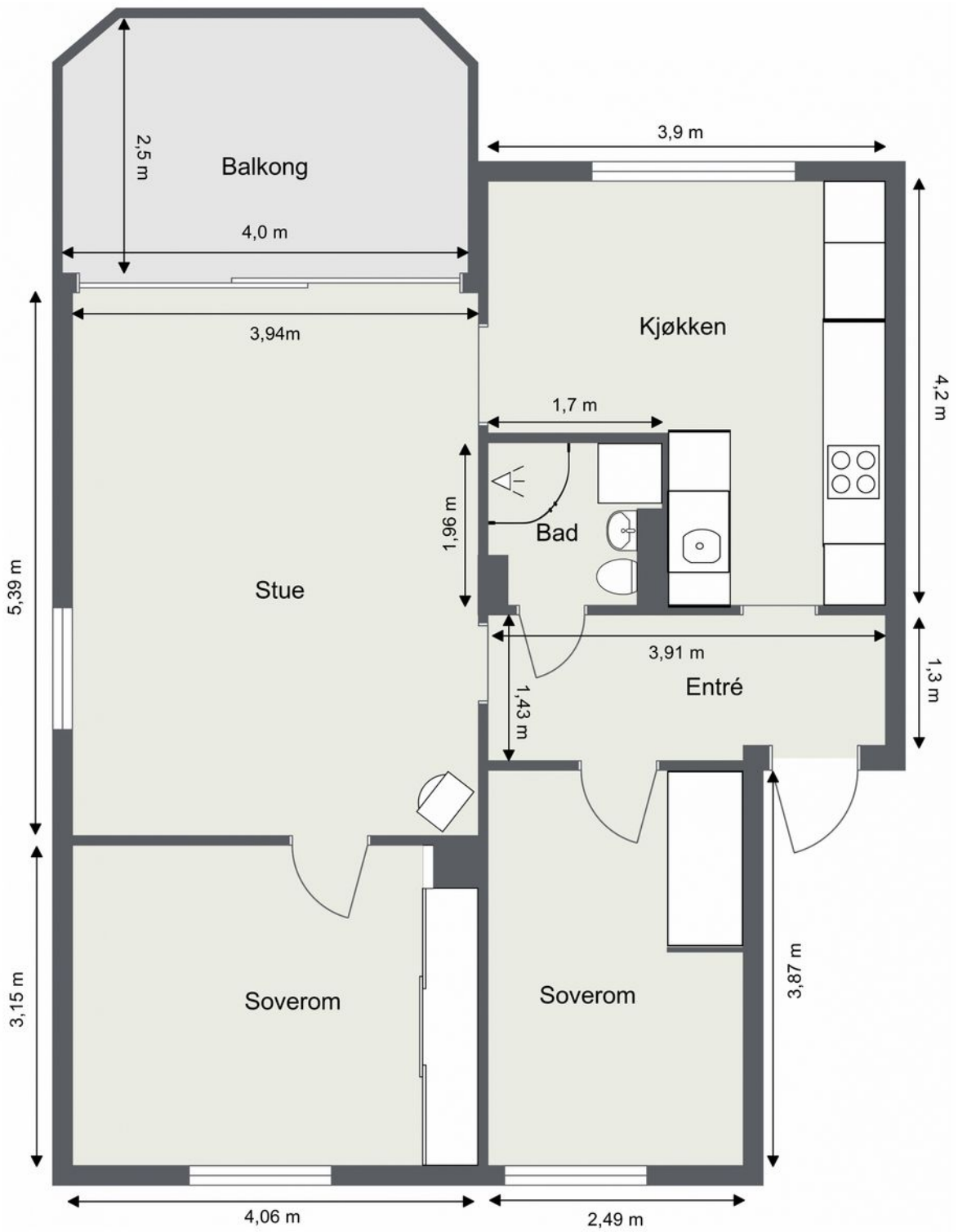
Velkommen til visning!

PRISANTYDNING	OMKOSTNINGER[1]
kr 2 950 000	kr 1 350
ANDEL FELLESGJELD	**TOTALPRIS[2]**
377 669	3 329 019
FELLESKOST PR MND	**ANTALL ROM**
kr 7 276	3
BRA-I[3]	**ANTALL SOVEROM**
70 m^2	2
BRA TOTAL[3]	**EIERFORM**
99 m^2	Andel
TOMT	**BOLIGTYPE**
2819 m^2 eiet	Leilighet
BYGGEÅR	**ETASJE**
1961	2.

1 Forutsatt at det kun tinglyses én låneobligasjon
2 Forutsatt at salget blir til prisantydning
3 Nye arealbegrep: Se vedlegg i salgsoppgaven «Nye arealbegrep»

Plantegning

Knut Bjørhuus vei 42 A
2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme

Selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Om boligen

Adresse
Knut Bjørhuus vei 42A

Postnummer
3025

Poststed
Drammen

Kommune
Drammen

Kommunenummer
3301

Matrikkel
Gnr. 116, bnr. 384

Boligtype
Leilighet

Areal
BRA - i: 70 m^2
BRA - e: 19 m^2
BRA - b: 10 m^2
BRA totalt: 99 m^2

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 11 m^2, to boder i kjeller

2. etasje
BRA-i: 70 m^2, entré, soverom 1, bad/vaskerom, stue, soverom 2, kjøkken m/spiseplass
BRA-b: 10 m^2, innglasset balkong

4. etasje
BRA-e: 8 m^2, bod på loft

Byggeår
1961

Standard
Den sør-østlige leiligheten i 2. etasje av Knut Bjørhuus vei 42A er en velholdt og fin 3-roms leilighet med god planløsning. Boligen er bygget i 1961 og leiligheten er i normalt god stand. Vanlig brukslitasje må påregnes på innredninger, overflater og utstyr. Det er normal standard på bygget ut i fra alder/ konstruksjoner, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innvendige overflater:

- Gulv på soverommene og stue er med laminat, og i gangen, kjøkkenet og på badet er det fliser.
- Vegger på soverommene er med malte plater, vegger i gangen, stue og kjøkken er med panel, og på badet er veggene med fliser.
- Himlinger med malt betong.
- Malte, glatte innerdører.

Teknisk:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og balansert ventilasjon i yttervegg mot balkong. Mekanisk avtrekk på bad.
- Sentralanlegg for varmtvann med tre beredere på 280 liter hver i kjeller.
- For det aller meste skjult el-anlegg, men litt åpent. Sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
- To monterte røykvarslere, og løst brannslukningsapparat og brannteppe.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport som ligger vedlagt i komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/ kjøp.

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré/gang:
Leiligheten er beliggende i 2. etasje med adkomst via felles trappegang. Leiligheten har en romslig entré med plass til å henge fra seg yttertøy. I gangen er det montert porttelefon med automatisk åpner til byggets inngangsdør. Fra entreen har man videre adkomst til kjøkken, bad, stue og ett soverom.

Stue:
Romslig stue med flere møbleringsmuligheter. Godt med vindusflater som gir rikelig med naturlig lys til rommet. Det er montert peisovn i stuen som gir ekstra varme og hygge på kalde vinterdager. Fra stuen er det videre adkomst til en solrik innglasset balkong på ca. 10 m^2. En lun og koselig balkong der man kan nyte fin utsikt og lange sommerkvelder.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, -fryseskap -steikeovn, -mikrobølgeovn, -induksjonplatetopp og -oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. På kjøkkenet er det plass til spisegruppe der man kan nyte måltider med fin utsikt gjennom vinduene.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 soverom. Det ene soverommet har adkomst fra gangen og det andre soverommet har adkomst fra stuen. Soverommet ved stuen passer fint som et hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende soverommøblement. Soverommet ved gangen passer fint som et barnerom, gjesterom, kontor eller etter eget ønske og behov. Det er oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil på begge soverommene.

Bad:
Baderommet har flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er utstyrt med servant, plassbygget overskap med speildører, veggmontert toalett, dusjhjørne/ vegger og opplegg for vaskemaskin som man kan sette en kondenserende tørketrommel på toppen av. Luftebehandling med mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, fordi badet har murvegger.

Boder:
Boligen har godt med lagringsplass i tre disponible boder. Én bod er på loftet på ca. 8 m^2 der takhøyden er over 190 cm og ca. 7 m^2 der takhøyden er under 190 cm. Det to boder i kjelleren på ca. 5,5 m^2 hver. Den ene av bodene i kjelleren er utstyrt med hyller, den andre er helt uten innhold.

Fellesarealer for hele blokka bestående av 18 leiligheter (Det garanteres ikke at det er ledig plass i rommene):
- Sykkelparkering – Rom i kjelleren med låst inngang direkte utenfra for parkering av sykler
- Dekkoppbevaring – Rom i kjelleren for oppbevaring av dekk som ikke er i sesong
- Hobbyrom – Rom i kjelleren for å drive med lett snekring eller andre hobbyer
- Matlager – To rom i kjelleren for plassering av ekstra kjøle- eller fryseenheter
- Bomberom – Stort rom innerst i kjelleren

Fellesarealer for hele oppgangen bestående av 6 leiligheter:
- Rom på loftet til tørking av tøy

Parkering
Hver husstand som har bil disponerer en parkeringsplass. En oppstillingsplass ute koster kr. 75,-/md. Det er mulig å sette seg på venteliste for garasjeplass som kan leies for kr. 300,- pr. md. Det er ladere på noen plasser som kan brukes av beboere. Lading betales med app, bil må flyttes tilbake til egen oppstillings-/garasjeplass etter lading.

Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen til nr. 48 og 42.

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter, bygget i 1961.

UTVENDIG
Yttervegger over grunnmur av lettbetong. Utvendig teglsteinsfasade. Saltak i trekonstruksjon med undertak av bord. Tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Taket er ikke nærmere besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med ventil i toppkarm. Bygningen har malt hovedytterdør med brannklasse B30, lydklasse 35 Db. Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Innglasset balkong med adkomst fra stue oppført i betong og stål på ca. 10 m^2. Rekkverk i lakkert aluminium og glass med høyde på ca. 1,13 meter. Det er montert rullegardiner over rekkverket innenfor glass som kan skyves til side. Det er fliser på gulvet.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panel. Innvendige tak er av malt betong. Innvendig har boligen malte noen glatte- og noen profilerte dører. Etasjeskiller er av støpt betong. Romhøyder: Entré 251 cm, soverom 250

cm, bad 227 cm, soverom 251 cm, stue 251 cm, kjøkken 252 cm. Planhet gulv: Entré 5 mm, soverom 6 mm, soverom 7 mm, stue 27 mm, kjøkken 16 mm. De er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med «usikker» aktsomhetsgrad. Det finnes hulrom under noen gulvfliser i rommene. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipa opplyses å være foret innvendig i regi av boretttslaget i 1994.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 01.09.2024 der gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom
  - Noe hulrom under fliser i vegger
  - Noe hulrom under fliser i gulv
  - Sprekk i silikonfuge
- Kjøkken
  - Ikke lekkasjestopper eller komfyrvakt
- VVS
  - Ikke fordelerskap

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:
- Ingen

Adgang til utleie
Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Takstmann
Morten Kjønniksen

Type takst
Eierskifterapport

Innbo og løsøre
Det vises til vedlegget «Oversikt over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som følger med salget.

Eierform
Andel

Konsesjon
Nei

Odelsrett
Nei

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2818,5 m^2

Tomtebeskrivelse
Opparbeidede fellesarealer med gressplen og beplantninger
Asfaltert innkjørsel og gårdsplass

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i kommuneplan datert 05.10.2015 avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som er regulert i «Regulerings- og bebyggelsesplan for et areal ved forlengelsen av Henrik Ibsens gate», datert 06.03.1959 med reguleringsformål: Boliger og parkeringsplass.

Ifølge kommunen er det også igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer /berører eiendommen.
Plannavn: Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata
Statens vegvesen Region Sør har fått i oppdrag av Buskerud fylkeskommune å lage en kommunedelplan med konsekvensutredning for fv. 283 Rosenkranzgate på strekningen Per Sivles gt.-Nedre Eiker grense. Fv. 283 Rosenkrantzgata, som er den største innfartsåren til Drammen sentrum fra vest. Hensikten med planarbeidet er å planlegge hvordan fv. 283 Rosenkrantzgata skal utformes for å gi nok kapasitet for buss, slik at det blir attraktivt å bruke buss i fremtiden. I tillegg skal gata også i framtiden betjene alle andre trafikantgrupper på en trafikksikker, trygg og effektiv måte. Bussen skal imidlertid få førsteprioritet når det gjelder framkommelighet.

Relaterte planer:
Det er den 23.03.2021 vedtatt detaljregulering for Store Landfall Øvre 100. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse med dagligvarebutikk, parkering og leiligheter, i form av blokkbebyggelse over forretningsarealer.

Iht. områdeanalyse ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det er et potensielt utløpsområde, sist sjekket 11.03.2024.
Iht. områdeanalyse ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleire, sist sjekket 12.08.2024.

Iht. områdeanalyse ligger eiendommen i et usikkert aktsomhetsområde for radon, sist sjekket 12.08.2024.
Iht. områdeanalyse ligger eiendommen i et område som er utsatt for støy fra vei (gul sone), sist sjekket 12.08.2024.
Områdeanalysen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er med andre ord ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
Bygningen er byggemeldt. Byggetillatelse ble gitt 04.03.1960.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger, datert 17.04.2012.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.02.1960. Tegningene viser typiske etasjer, og samsvarer med dagens planløsning.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

3301/116/384:
29.03.1960 - Dokumentnr: 459 - Best. om vann/ kloakkledn.
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Borettslaget må tåle at det trekkes ledninger over tomten. Ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Hvis det ved anlegg eller utvidelse av offentlig vei viser seg nødvendig å sette opp mur i tomtegrensen eller å etablere skråning inn på tomten, må borettslaget finne seg i dette uten erstatning. Det tillates ikke oppsatt gjerde rundt tomtene, i den utstrekning disse grenser mot offentlig vei og mot andre tomter som er regulert for blokkbebyggelse. Sandkasse, huske eller lignende andre enkle arrangementer til bruk for barn kan settes opp.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp via borettslagets private stikkledninger
Adkomst via offentlig vei

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Solås Kabel sameie som driftes av Telia. Den inneholder en grunnpakke med 30/30 Mbps Internetthastighet, TV-grunnpakke med 50

TV-kanalpoeng og 500 timer opptak av TV-programmer som er inkludert i felleskostnadene. Det finnes fleksible ordninger for å flytte kapasitet mellom TV-kanal-utvalg og opp- og nedlastinghastighet, eller man kan kjøpe mer av én eller begge.

Husleie

Slik jeg har forstått det er dette listen over hva som dekkes av grunnleiedelen av husleieinnbetalingen, men det kan være at jeg har misforstått noe:

- Forsikring av bygningene
- Vannforsyning - Det finnes en egen vannmåler i sikringsskapet, men forbruket har ingen påvirkning på hvor mye en betaler.
- Avløp
- Renovasjon - Det finnes en egen bygning for felles avfallsbeholdere.
- Eiendomsskatt
- Tilkobling til Solås kabel-sameie med grunnpakke
- Vaktmestertjenester
- Vedlikehold utenom leilighetene
- Plenklipping
- Snørydding
- Vask av fellesarealer
- Feiing
- Elektrisitet til rommene for fryse- og kjøleskap og -bokser
- Elektrisitet til fellesarealer og boder
- Brannverninspeksjon
- Eltilsyn
- Styrehonorarer
- Revisjon
- Nedre Buskerud Boligbyggelags forretningsførsel for Åsen borettslag

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: http://www.dsa.no/radon

Det er ikke kjent om det er utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegning er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Oppvarming

- Peisovn i stue
- Varmekabler i baderomsgulv
- Elektrisk oppvarming

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 07.12.2017. På alle anlegg det gjennomføres tilsyn av skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Anlegget har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3. Det vil si at feierseksjonen vil komme tilbake åtte år etter siste tilsyn.

Det ble sist gjennomført feiing den 05.09.2023.

Energikarakter

E

Informasjon om vinduene og skyvedøra ut til balkongen som ble satt inn i 2021, finnes, i følge vaktmesteren, i denne lenken: MagnorVinduet

Energifarge
Oransje

Informasjon om energiklasse
Energimerket angir boligens energistandard og består av energikarakter og oppvarmingskarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er inkludert oppvarmingsanlegget.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel- og rød farge angir høy andel av elektrisitet, olje eller gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Borettslagsnavn
Åsen borettslag

Organisasjonsnummer
952 585 088

Andelsnummer
39

Forretningsfører
Nedre Buskerud Boligbyggelag

Forsikringsselskap
IF (NBBL Partner)

Polisenummer
SP1824700

Om borettslaget
Åsen Borettslag ligger i Drammen kommune og består av 90 andeler. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Saker som er under arbeid i borettslaget:
- Parkeringsplass foran Kr. Brennersvei 2 - Det ble under ordinær generalforsamling den 12.03.2024 vedtatt at prosjektet utsettes inntil videre grunnet kostnadsrammen på prosjektet. Styret foreslår at prosjektet blir utsatt en tid til det blant annet er gunstigere rentebetingelser.
- Fortsette fasaderehabilitering og impregnering av fasadene

Vedlikehold som er gjennomført i borettslaget de siste 5 årene:
- Rehabilitering av fasader på samtlige blokker i borettslaget, re-fuging og tilbakeføring av manglende overdekning på vinduer
- Samtlige lufteventiler er defekt og må oppgraderes. Disse er tatt ut og det har blitt montert ny netting inne i ventilene.

- Fasaden over inngangspartiet i Knut Bjørhuusvei 48A og B var løs og har blitt utbedret/festet.
- Mangler påvist i sikringsskapene av eltilsynet er utbedret.
- Mangler påvist i badene av eltilsynet er utbedret.
- Oppgradert grøntanleggene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank ASA
Restgjeld kr: 9 413 916
Restgjeld pr.: 15.01.2025
Rentevilkår: 6 %
Rentevalg: Flytende rente
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

Bank: Nordea Bank ASA
Restgjeld kr: 24 661 915
Restgjeld pr.: 15.01.2025
Rentevilkår: 6,1 %
Rentevalg: Flytende rente
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2046)

Renten er flytende og på grunn av hyppige renteendringer den siste tiden kan renten ha endret seg uten at megler har mottatt informasjon om dette før salget. Kjøper må påregne at felleskostnader kan øke som følge av renteendringer.

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av sikringsordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Varighet av sikringsordningen: Avtalen gjelder til en av partene sier opp.
Oppsigelsestid av sikringsordningen: Avtalen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Kommentar fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Boligen lyses ut på forkjøpsrett i regi av borettslaget/boligbyggelaget etter at selger har akseptert bud på andelen, og fristen for avklaring er ca. 20 dager. Konferer eventuelt med megler.

Regnskap/budsjett

Selger kan skaffe kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023.

Jeg gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som selskapet er ansvarlig for.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Kopi av borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold må aksepteres av borettslagets styre. For at søknaden skal vurderes må samtlige andelseiere i den aktuelle oppgangen skrive under på søknaden. Dereter skal søknaden oversendes styrets leder.
Se for øvrig ytterligere info om husdyrhold i husordensreglene pkt. 8.

Beboernes forpliktelser
Ved renovering av bad er beboer pålagt å skifte sluk. Dette er et vedtak av styret i Åsen borettslag og er et ledd i å hindre vannlekkasje. Det vil bli refundert en sum kr 6000,- ved et slikt skifte. Se husordensreglene pkt. 6.

Økonomi

Totalpris
Kr 3 327 669

Prisantydning
Kr 2 950 000

Andel fellesgjeld
Kr 377 669

Fellesgjeld pr. dato
15.01.2025

Omkostninger
Kr 1 350
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-
Attestgebyr: kr 260,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.
Kr 3 329 019

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7 276

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, vannforsyning, TV/internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vask av fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, elektrisitet i fellesområder m.m.

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andel fellesformue
Kr 47 161

Andel fellesformue år
2024

Formuesverdi primær
Kr 880 378

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 521 512

Formuesverdi sekundær år
2024

Område

Bebyggelsen
Bebyggelsen i området består i hovedsak av blokker.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Åssiden. Fra leiligheten kan du nyte flott utsikt og gode solforhold. Det er kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikk. Nærmeste dagligvarebutikk Coop Extra Åssiden ligger kun 4 minutters gangavstand fra boligen. Har du ytterligere servicebehov så er det kun noen minutters kjøreavstand til Gulskogen senter hvor du finner et stort utvalg av butikker og spisesteder.
Boligen har nærhet til flott turterreng med umiddelbar nærhet til Aron skibakke, Kjøsterudjuvet og flotte lysløyper sommer som vinter.

Fra boligen er det god offentlig kommunikasjon med jevnlige bussforbindelser i retning Drammen. Det er ca. 10 minutter til Drammen sentrum med alle servicetilbud og togstasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 2 minutters gangavstand til bussholdeplass «Steinbakken».

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagte nabolagsprofil for informasjon.

Øvrig informasjon

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selgere
Anne-Hege Ulland og Ole Reier Ulland

Salgs- og betalingsvilkår
Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er tatt inn i salgsoppgaven.

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på opplysninger som selger har samlet inn fra borettslaget, den bygningssakyndiges eierskifterapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. De delene av dette prospektet som ikke er hentet fra utenforstående kilder kan ansees som selgers egenerklæring siden det er selger selv som har skrevet denne informasjonen og satt hele dokumentet sammen. Kjøper anses kjent med forhold som er 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 jeg at interessenter samtaler med selger eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking /kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har den som gjennomfører handelen plikt til å utføre kontrolltiltak ovenfor partene. Dette innebærer å bekrefte identiteter på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike tiltak ikke kan gjennomføres kan ikke transaksjonen utføres.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom den som gjennomfører salget får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanken, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller har man også plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal være innbetalt til selger av leiligheten sin konto før overtagelse.

Selger av leiligheten

Ole Reier Ulland
ole.reier.ulland@gmail.com
Tlf: 40285050

Salgsoppgavedato

14.04.2025

Visning

Ta kontakt med selger av leiligheten for avtale om visning.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (borettslag)
Knut Bjørhuus vei 42 A
3025 Drammen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 01/09/2024

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
morten@mktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:116, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Gerd Jensen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	39
Byggeår:	1961
Tomt:	2819 m²
Kommune:	3301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Reier Ulland
Befaringsdato:	27.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning.
Avløp:	Offentlig via stikkledning.
Adkomst:	Offentlig vei.

OM TOMTEN:
Skrånet tomt opparbeidet med plen, busker og trær. Asfalterte parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt fast grunn. Grunnmur i betong, yttervegger oppført med stål og betong, forblendet med teglstein. Etasjeskillere i betong og saltak i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder: Entré 251 cm, soverom 250 cm, bad 227 cm, soverom 251 cm, stue 251 cm, kjøkken 252 cm.
Planhet gulv: Entré 5 mm, soverom 6 mm, soverom 7 mm, stue 27 mm, kjøkken 16 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt ferdigattest på innglassing av balkonger fra Drammen kommune, datert: 17.04.2012.
Det er fremlagt ferdigattest på oppgradering av baderom fra Drammen kommune, datert: 02.02.2010.
Det er fremlagt samsvarserklæring på retting av feil etter el. kontroll bemerket side 11. byttet downlights, DLE fant feil ang. spotter på bad. Vi har ført kabel inn i en koblingsboks (AP9) over himling og trukket kabelen til spottene og lagt kabelen inn i strekkavlaster i driver til spotten. Fra Lysaker Elektro AS, datert: 24.05.2024.
Det er fremlagt samsvarserklæring på montering sentral universalstyring og strømforsyning for ventilasjon (levert av annen entreprenør). Tilkobling kabel fra ventilatorer tilførsel 230V fra nærmeste punkt fra Wilh. Kolstad a.s, datert: 08.11.2021.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger. Fliser bad panel kjøkken, entre og stue. Malte slette flater begge soverom.
Tak. Malte slette flater i alle rom.
Gulv. Fliser bad, entre, kjøkken, laminat ellers.

Det ble konstatert noe knirk og bevegelse i laminatgulv.
Noe bom i fliser gulv kjøkken, balkong, badegulv og på vegg bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av dødsbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Balkong ble utvidet i 2012.

FELLESKOSTNADER:

Selger opplyser om:

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, avdrag og renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, kabel-tv, internett, utvendig bygningsforsikring, trappevask samt diverse utvendig vedlikehold av bygninger, fellesareal, snøbrøyting og plenklipping.

Drift og service av oppvarming av vann er på en egen faktura med fastkostnader på kr. 194,-/mnd. På denne fakturaen betaler man også for forbrukt mengde varmtvann.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 050 000	
- Fradrag:	90 000	
= Teknisk verdi bolig:	1 960 000	**1 960 000**
Tomteverdi:		**1 450 000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 3 410 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*2 730 000*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje.	70	19	10			
SUM BYGNING	70	19	10			
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom og stue.

BRA-e:

To boder i felles kjeller, henholdsvis 5,3 m2 og 5,4 m2. Bod på felles loft på 8 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som har avgjort hva rommet er definert som. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler da boligen var tømt.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ole Reier Ulland, selger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

01/09/2024

Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad med veggmontert servant, ett- greps blandebatteri. Dusj med innfellbare buede dører i glass, ett- greps blandebatteri. Vegghengt toalett og innebygget skap i kasse over servant og toalett, dører med speil. Lysarmatur over speildører. Opplegg for vaskemaskin.

TG 2. Noe bom i fliser.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det ble konstatert noe bom i fliser på gulv og sprekk i silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjsone. Hjørneflis i dusjsone og der hvor det er opplegg for vaskemaskin er betydelig.

TG 2. Bom i fliser.
TG 2. Sprekk i silikonfuge.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

TG 1. er gitt på bad da badet ble bygget før krav om dokumentasjon tredde i kraft. Alder av membran etter fremlagt ferdigattest på baderom.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1961.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, toppmontert kum med ett-greps blandebatteri. Stekeovn og mikro i innredning, induksjonstopp, ventilator med lys har avtrekk ut. Integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Avløp i plast og vannrør i stål.

Det er ikke komfyrvakt eller lekkasjestopper.

TG 2. Ikke lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Alle vinduer i leiligheten og skyvedør med ramme av tre til balkong er 2-lags isolerglass. Hele veggen mellom stue og balkong inkl. balansert ventilasjon og inngangsdør til leiligheten ble utført i 2021. Dette er opplysninger selger har fått av vaktmesteren som også er styremedlem.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: Forventet levetid for vinduer, balkongdører og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Innglasset balkong på ca 10 m2 med persienner, støpt dekke belagt med fliser. Rekkverk i stål, frostet glass nedre del. Det ble konstatert noe bom i fliser. Høyde rekkverk innenfor dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at TG 1 er gitt selv om det ble konstatert noe bom i fliser, dette er utifra en helhetsvurdering.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Krav til høyde rekkverk er 1 m når avstand til mark er under 10 m, over 10 m er kravet 1,2 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1961.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Stoppekraner er plassert på fordelerstokk i himling bad med stoppekran på hver enkel kurs. Det er ikke montert fordelerskap (som er tett), noe som kan medføre eventuell lekkasjeskader i himlingen.

Det ble ikke funnet egnet stakeluke men det gjøres oppmerkom på at avløpsrør er borettslagets ansvar.
TG 2. Ikke fordelerskap.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventiler i vinduer begge soverom, stue og kjøkken. Mekanisk avtrekk bad, tilluft under dør.
Det antas at vifte baderom er fuktstyrt, da det ikke er funnet bryter til denne.

Selger opplyser om at det er balansert ventilasjon stue, Lunos- viftesystem som ble innstallert i 2021.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022.

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det elektriske anlegget ble installert i 1961

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles trappegang og har automatsikringer. Det bemerkes at det trolig ikke er samsvarserklæring på alt av alt arbeid på det elektrise anlegget. Ikke tilfredstillende resultat etter el. kontroll ble rettet i 2024. Samsvarserklæring på det står under dokumenkontroll side 4.

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon ble innført fra 01.01.1999.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo og selger har ikke bodd i boligen, og har derfor manglende kunnskap om boligen.

Oppvarming med panelovner kjøkken, to soverom og stue. Varmekabel bad. Vedovn i stue.

Det opplyses om at det er en parkeringsplass pr. enhet. Selger opplyser om at det er mulig å sette seg på venteliste for garasjeplass som kan leies for kr. 300,- pr. md. Garasjeplass vil da være i stedet for parkeringsplass. Det er ladere på noen plasser, som kan brukes av beboere. Lading betales med app, bil må flyttes tilbake til egen parkeringsplass/garasjeplass etter lading.

Eier opplyser om felles tørkerom på loft, kjeller med sykkelparkering, dekklagring, hobbyrom, bomberom og to rom for plassering av ekstra kjøleskap/fryser.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG 2. Noe bom i fliser.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG 2. Bom i fliser.
	TG 2. Sprekk i silikonfuge.
2.1	1 1
	TG 2. Ikke lekkasjestopper eller komfyrvakt.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Ikke fordelerskap.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier. De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene

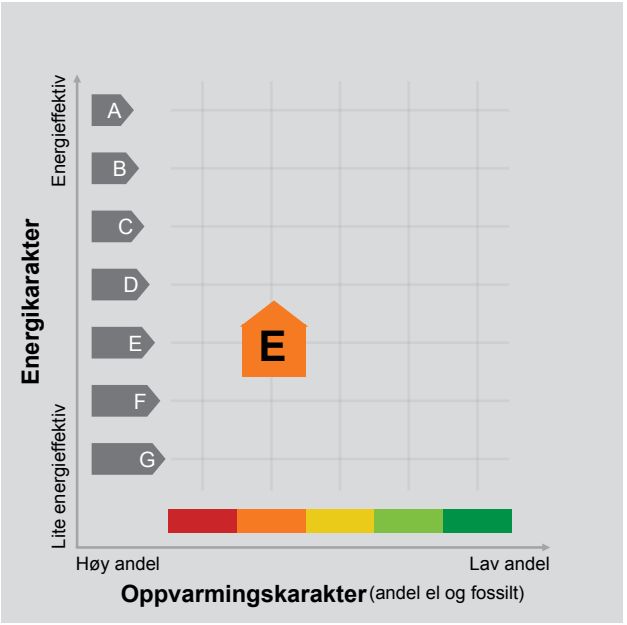
BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.

TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

ENERGIATTEST

Adresse	Knut Bjørhuus vei 42A
Postnummer	3025
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	384
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158549212
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-66026
Dato	12.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 592 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 604 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-116/384, Knut Bjørhuus vei 42A, 3025 DRAMMEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.08.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	12.08.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	94.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.4 km
Flomfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	12.08.2024	Ikke funnet	0.74 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.08.2024	Ikke funnet	0.61 km
Skredfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	54.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	3.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	11.03.2024	
Potensielt utløpsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.08.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

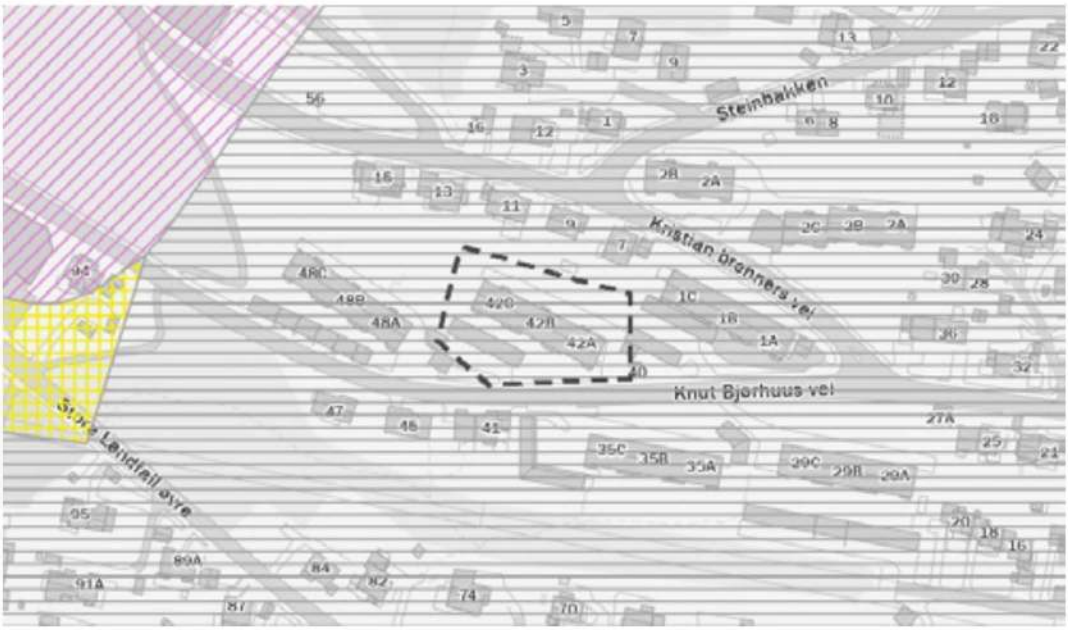
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	12.08.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	12.08.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knut Bjørhuus vei 42A 3025 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knut Bjørhuus vei 42A 3025 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET A			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass	Offentlig friområde	

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knut Bjørhuus vei 42A 3025 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Kraftledning - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde

Transport

Oslo Gardermoen	1 t 17 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Gulskogen stasjon	5 min
Steinbakken	2 min
Recharge Esso Farmen	15 min
Albjerk Bil Drammen	18 min

Varer og tjenester

Coop Extra Åssiden	4 min
Coop Extra Vårveien	11 min
Gulskogen Senter	6 min
Torget Vest	7 min
Vitusapotek Vårveien	9 min
Apotek 1 Pålsøya	18 min
Bragernes Vinmonopol	7 min
Strømsø Vinmonopol	7 min

Sport og trening

Åssiden idrettspark	12 min
Kjøsterud skole	13 min
SKY Fitness Drammen	20 min
SATS Åssiden	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.7

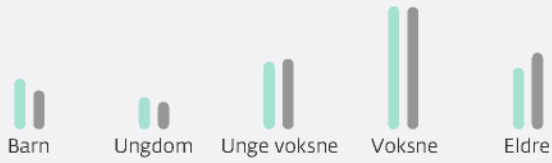
Naboskapet

Høflige 5.9

Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.7

Befolkning



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Grunnkrets: Åssiden 29	1 025	588

Boligmasse

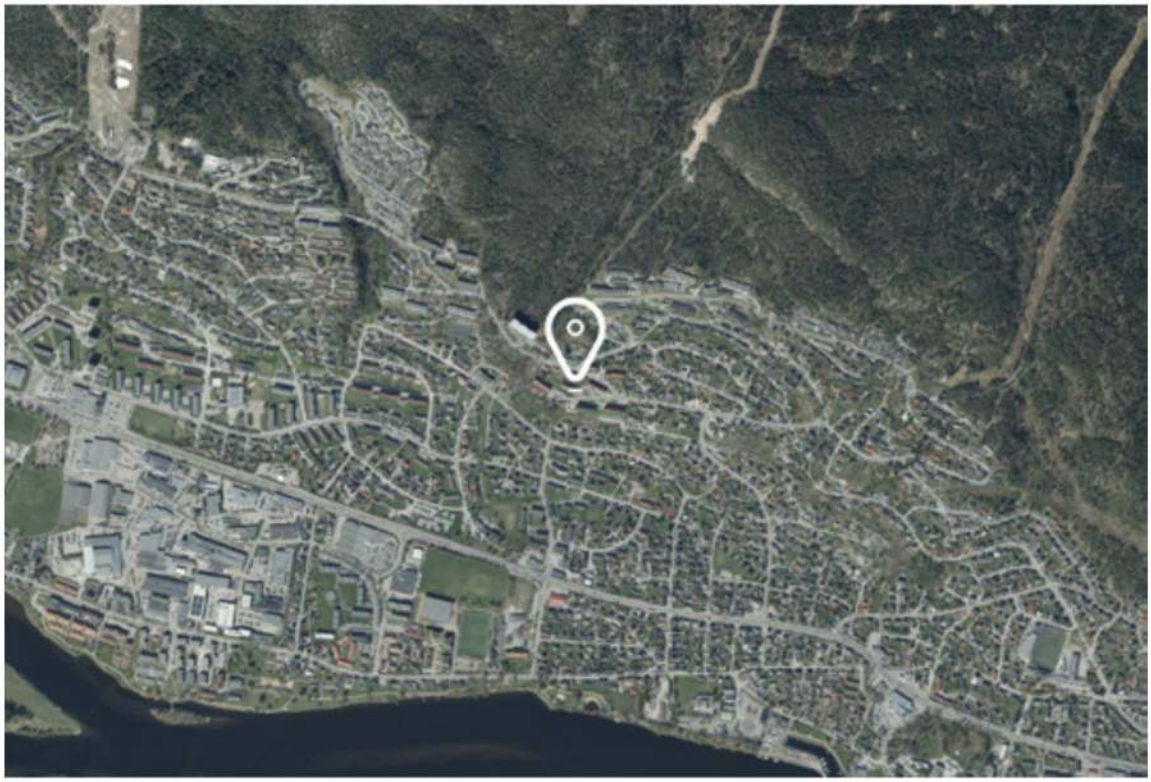


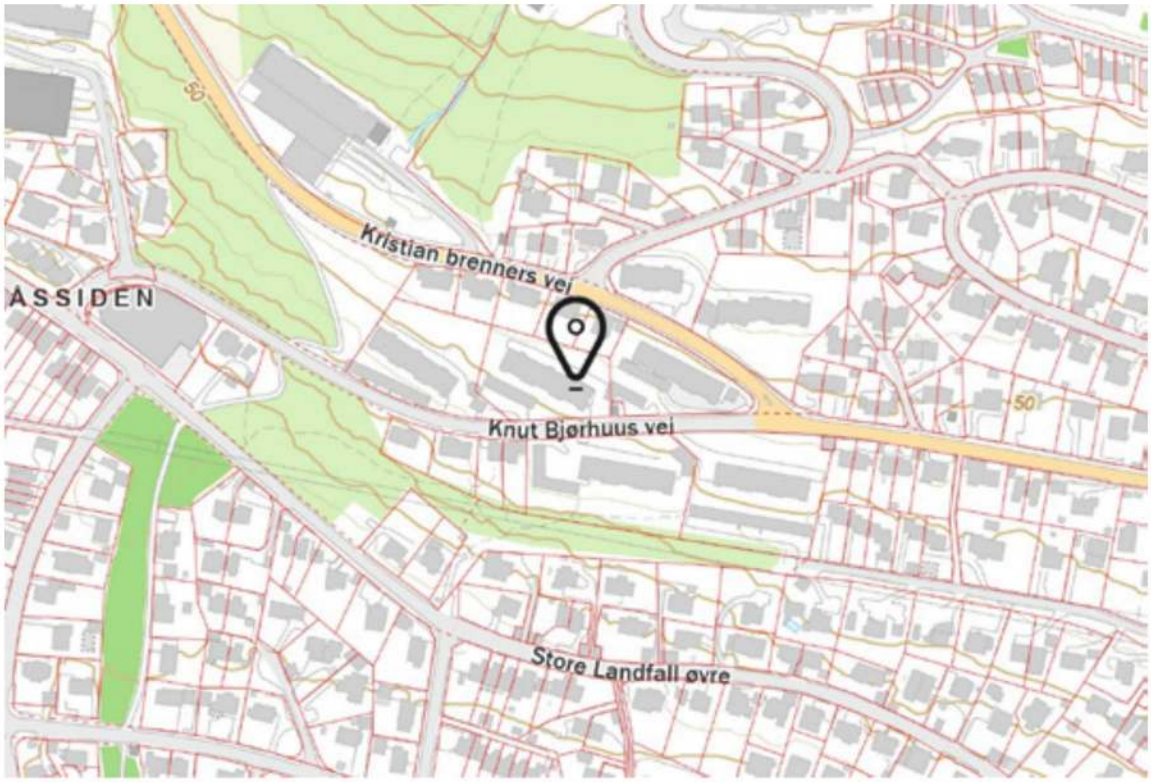
Blokk 64% · Rekkehus 13% · Annet 13% · Enebolig 10%

Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Åssiden skole	1-7 KL	23 KL	407	13 min
Aronsløkka skole	1-7 KL	20 KL	388	18 min
Øren skole	1-7 KL	19 KL	430	25 min
Akademiet realfagsskole Drammen	1-10 KL	9 KL	98	4 min
Kjøsterud skole	8-10 KL	30 KL	409	13 min
Åssiden videregående skole	-	68 KL	1020	23 min
Akademiet Ypsilon vgs	-		200	4 min
Åssiden barnehage	1-5 ÅR		46	12 min
Dalegårdsveien barnehage	1-5 ÅR		58	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

DRAMMEN KOMMUNE

OPPMÅLINGSSJEFEN

L. nr. 2278

J. nr. 234/59

MÅLEBREV

over

Knut Bjørhuus' vei 42

~~Henrik Ibsens gate 154~~

År 1959 den 4. november ble en lovlig kartforretning holdt over del av gr.nr.7, br.nr.2 og del av gr.nr.8, br.nr.120

etter rekvisisjon av rådmannen i Drammen

Forretningen administrertes av ingeniør E. Haug

Alle interesserte var varslet etter berammelse, som ikke inntas her.

Til stede var: for Henrik Ibsensgt. 154: Arne Dahl
" - " - 160: - " -
" Vei 44 nr. 1: - " -

Det målte grunnstykke gis følgende grensebeskrivelse.
Mot Vei 44 nr.11: a-b=23,17 m -tjuetre meter sytten centimeter, mot Vei 44 nr.9: b-c=21,90 m -tjueen meter nitti centimeter, mot Vei 44 nr.7: c-e=21,19 m - tjueen meter nitten centimeter, mot Vei 44 nr.1: e-f=23,79 m - tjuetre meter syttini centimeter, mot Henrik Ibsensgt.152: f-g=7,89 m - sju meter ottini centimeter, mot Henrik Ibsens gate: g-i=53,58 m - femtitre meter femtiotte centimeter, mot Henrik Ibsensgt.160: i-k=25,26m tjuefem meter tjueseks centimeter, k-a=36,65 m - trettiseks meter sekstifem centimeter.

Grunnstykkets hjørner ble innmålt og deres koordinater beregnet som oppført i nedenstående fortegnelse.

Koordinater (1958)

	Y	X		Y	X
a.	1831,15	4853,34	g.	1898,33	4808,20
b.	1853,83	4848,60	h.	1856,57	4803,74
c.	1875,27	4844,12	i.	1845,05	4802,51
d.	1882,15	4842,68	k.	1824,57	4817,29
e.	1896,01	4839,79	l.	1874,31	4832,80
f.	1897,75	4816,07			

Grunnstykket a-b-c-d-l-h-i-k-a med areal 1823,0 m² fraskilles herved gr.nr.7,br.nr.2. Grunnstykket d-e-f-g-h-l-d med areal 997,0 m² fraskilles herved gr.nr.8,br.nr.120. Det hele grunnstykke med areal 1823 m² + 997 m² = 2820 m² - to tusen otte hundre ogtjue kvadratmeter gis nytt nummer Henrik Ibsens gate 154.
Gr.nr.7,br.nr.2 får etter denne og 9 andre fraskillelser av samme dag et gjenværende areal av 127179,0 m².
Gr.nr.8,br.nr.120 får etter denne og 8 andre fraskillelser av samme dag et gjenværende areal av 38477,0 m².

Drammen, den 23. november 1959.

E. Haug.

E. Haug

KOORDINATER. DR. 1963:

PKT	X	Y	PKT	X	Y
a	15856,26	7831,12	g	15811,13	7898,30
b	15851,53	7853,80	h	15806,67	7856,54
c	15847,05	7875,24	i	15805,43	7845,02
d	15845,61	7882,12	k	15820,21	7824,54
e	15842,72	7895,98	l	15835,73	7874,28
f	15819,00	7897,72			

Dig.

2278

KART

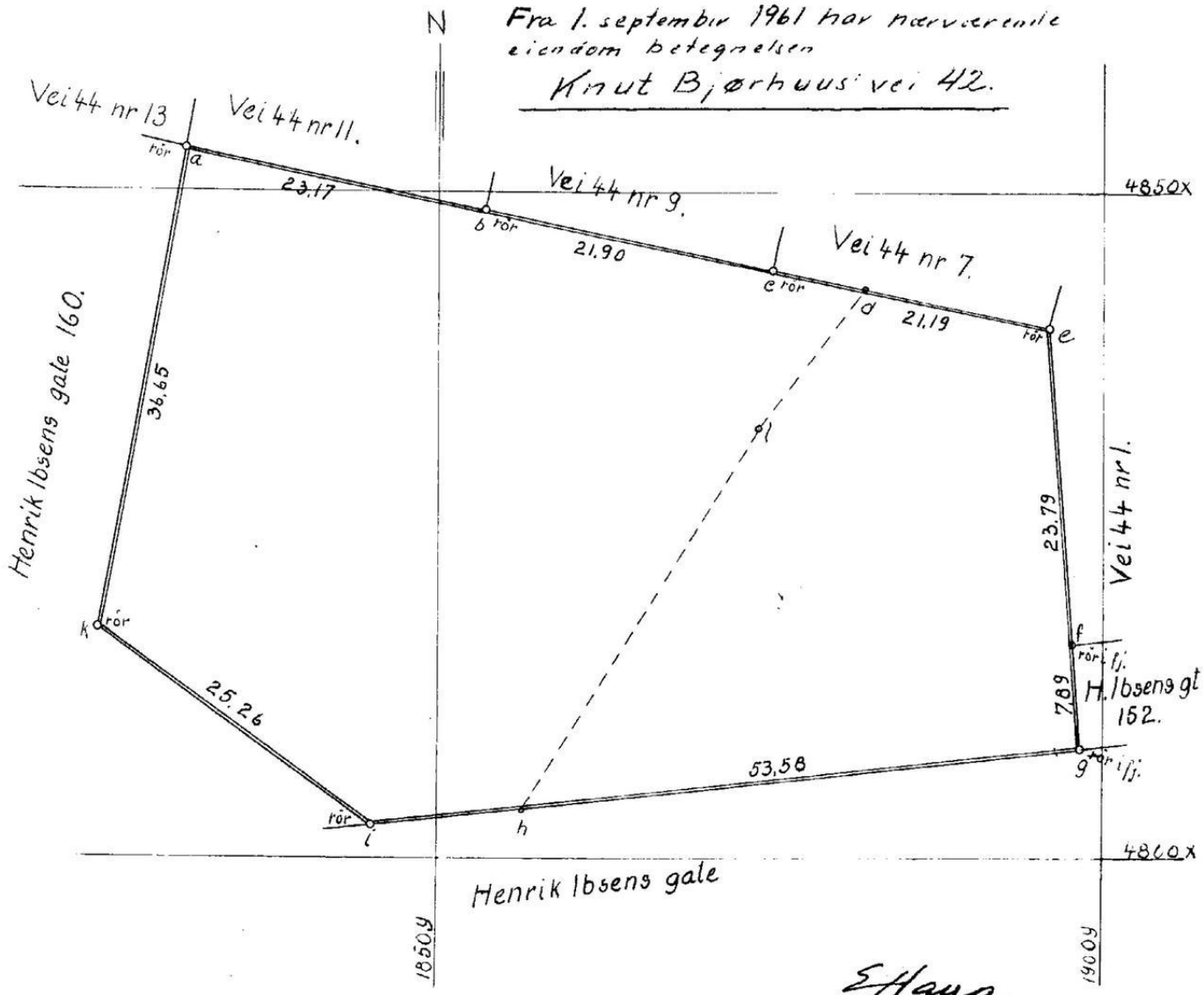
FRA 01.01.1903
GNR. 116 BNR. 384

over Henrik Ibsens gate 154

Målestokk = 1:500

Areal 2820,0 m²

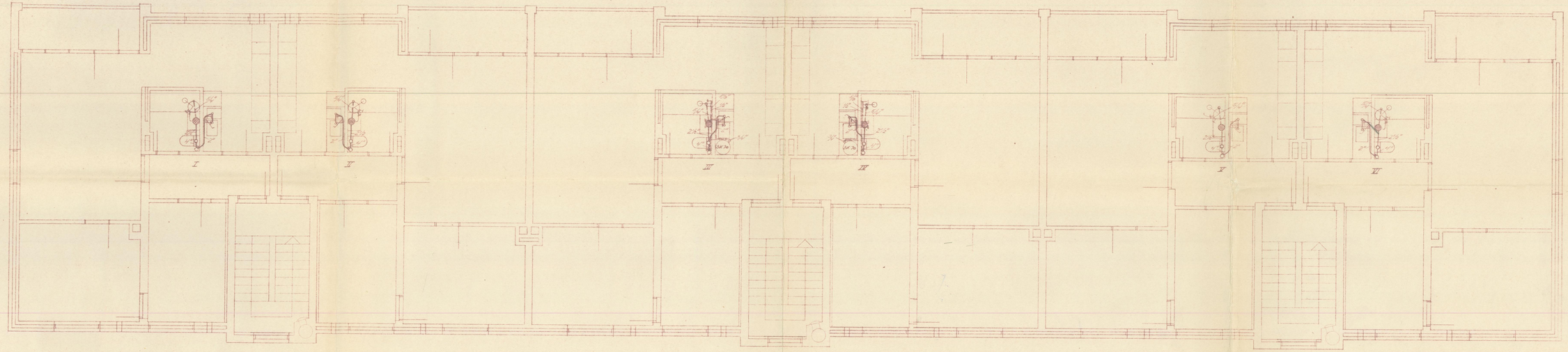
Fra 1. september 1961 har nærværende eiendom betegnelsen
Knut Bjørhuusvei 42.



E. Haug.
E. Haug

Kartvitne:
N. Knudsen.
N. Knudsen.

BIBLIOTEKET
115/384, 115/388, 115/392 13 Tegninger



[illegible] HENRIK IBSENS VEI 4	MÅL	Tegn.: 115-384/1
BLOKK 3, 4 og 5	1:50	Sak
ETASJEPLAN, SANITÆRANL.	Leil. for:	
ING. ROLF NILSEN DRAMEN	7-11	Ekst. arr:

DRAMMEN
KOMMUNE

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

Dato
02.02.2010

AF gruppen Ståle Brun
Vitaminveien 1A

0409 OSLO

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

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

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

Gjennomført tiltak: Rehabilitering av eksisterende baderom

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

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

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

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

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

Berit Laila Devold
Byggesaksbehandler

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

**Byplan
avd. byggesak**

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

DRAMMEN
KOMMUNE

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

Dato
17.04.2012

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48

0259 OSLO

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.03.2012.

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Vernes Hasanagic
saksbehandler

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

Byplan
avd. byggesak

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

Dette er dokumentasjon som eier/bruker plikter å oppbevare!

Wilh.Kolstad AS
Doktor Narveruds vei 24

Telefon: 32218400
Org.nr.: NO942043317MVA
E-post: ellen@wilh-kolstad.no

Ordrenr.: **29618**

Kunde : Vindu Entreprenøren
Faktura adr. : Pb 6479, Etterstad

Postnr./sted : 0605 OSLO
Kundens tlf : / 46976972
Bestilt av : Vindu Entreprenøren
Bestilt dato : 2021-06-18T00:00:00

Anleggsadr. : Åsen Borettslag
Postnr./sted : 3025 Drammen

Elektroarbeidene omfattes av følgende
☐ Ny installasjon ☑ Tillegg ☐ Endring

Beskrivelse av arbeidene
Knut Bjørhuusvei 42 og 48, Kristian Brennersvei 1 og 2, Steinbakken 2
3025 Drammen
Gjeldende 90 leiligheter.
Montering sentral universalstyring og strømforsyning for ventilasjon
(levert av annen entreprenør)
Tilkobling kabel fra ventilatorer
Tilførsel 230V fra nærmeste punkt.

Oppsett av brytere for ventilasjon i stue.

Riskoanalyse: Risiko = sannsynlighet * konsekvens
☑ Standard arbeid ☑ Er der krav til spesielle sikr. tiltak/utstyr?
Evnt. hva: Ta strømmen

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V. Planlegging og utførelse er i henhold til forskrift/norm:

☐ NEK 400:2014
☐ NEK 400:2010
☑ Andre Føre feb 91
samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er innkjøpt via godkjent leverandør, og er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema.
Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget.

Ansvarlig installatør:
Ansvarlig saksbehandler: Andreas Hansen
Ansvarlig montør: Terje Skistad Olsen
Dato: 08.11.2021



Kontrollskjema

Inntak

☐ 230/400V TN-C-S ☑ 230V IT ☐ 230V TT
Inntakskabel type :
Forlegning :
Antall faser tilkoblet :

OB vern type :
Størrelse : Amp
Innstilt verdi :

Målerinstallasjon

Måler nr : Måler nr :
Plassering : Plassering :
Målestand : Målestand :

Hovedsikr. forankoblet måler, str. Amp Verdi.

☐ Måler montert ☐ Måler plombert
☐ Målersløyfe brutt ☐ Spenning påsatt
☐ Melding sendt energiverk ☐ Nettdata mottatt

Fordeling

☐ Jordfeilbryter mA for kurs ☐ Testet
☐ Jordfeilvarsler mA ☐ Testet
☐ Jordelektrode ☐ Måling utført ☐ Merket
☐ Utjevningsjord ☐ Måling utført ☐ Merket
☐ Avløpsmuffe ☐ Måling utført ☐ Merket
☐ Momenttrekk av tilkoblinger
☐ Endehylser på mangetrådet ledninger
☐ Utstyr og sikringer merket
☐ Vern innstilt
☐ Verninnstilling er merket
☐ Kabelinnføringer og skap tettet
☑ Isolasjonsmotstand målt Ok MΩ
☐ Bruksanvisning oppsatt/levert
☐ Kursfortegnelse oppsatt/levert

Installasjon

☐ Kabler og ledninger avsluttet forskriftsmessig
☐ Alle jordede punkter kontrollert og målt
☑ Anlegget er funksjonstestet
☐ Kabellengder ihht. beregninger, tabeller & målinger
☐ Endehylser på mangetrådet ledninger
☐ Skjult varme installert ☐ Tak ☐ Gulv
☑ Monteringsanvisninger er fulgt
☐ 30mA jordfeilbryter for våtrom/utendørs stikk er testet

Generelt

☑ Relevante opplysinger gitt til kunde
☑ Spenning påsatt kurser til frysebokser
☑ Spenning påsatt kurser til andre viktige forbrukere

Besvarelser: ☑ =Ja, ⊗ =Nei, ⦸ =Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

El-Tilsynet

Retur:
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 Vøyenenga

03.11.2022

Gerd Jensen
KNUT BJØRHUUS VEI 42 42
3025 DRAMMEN

640

RAPPORT AVSLUTTET

Kontroll av elektriske anlegg:
Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter.

640 - 1/1 -

Anleggsadresse: 2. etg Knut Bjørhuus vei 42 A 3025 DRAMMEN	**Dokumentdato:** 02.11.2022 **Målernr:** 7359992907090449 **Anleggsnr:** 214548	**Tilsynsingeniør:** Joachim Sollie Kristiansen **Telefon:** 99027999 99027999	**Kontrolltype:** Periodisk **Kontrolldato / Avtaledato:** 02.11.2022 **Rapportnr / Pinkode:** 323424 / 893374

001559

Tilsynsrapport

Vi viser til besøk hos abonnent : Jensen Gerd, i Knut Bjørhuus vei 42A - den 02.11.2022.
Målernummer : 7359992907090449.

Resultat av tilsynet :

Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket, og saken bekreftes avsluttet fra vår side.

Ved henv. vennligst oppgi rapportens saksnr 323424.
Deres saksbehandler : Joachim Sollie Kristiansen, tlf: 99027999, epost: joachim@eltilsynet.no.

Om De ikke er eier av installasjonen - vennligst sørg for at eier får dette brevet.

Det lokale elektrisitetstilsynet
02.11.2022 Bjørnar Anderson

Dokumentet er etter El-Tilsynet AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bytte spotter og dimmer på alle bad i Boretslaget

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Lysaker Elektro AS	Firma/Navn:	Åsen Borettslag
Kontaktperson:	Roy Halvorsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Lysakerveien 31A	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes
Postnr/Sted:	3055 KROKSTADELVA	Postnr/Sted:	3001 DRAMMEN
Telefon:	41009394	Telefon:	32 21 15 00
E-post:	roy@lysakerelektro.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	3413	Kundenummer:	10993
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Åsen Borettslag		
Adresse:	Nedre Torgg 5/7 Drammen BBL		
Postnr/Sted:	3015 DRAMMEN		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	
Arbeidsbeskrivelse:	Byttet downlights i bad. Gjelder bad i alle leiligheter i borettslaget. Kristian Brenners vei 1A, 1B og 1C. Kristian Brenners vei 2A, 2B og 2C. Knut Bjørhuus vei 42a, 42B og 42C Knut Bjørhuus vei 48a, 48B og 48C Steinbakken 2A og 2B DLE fant feil ang spotter på bad. Vi har ført kabel inn i en koblingsboks (AP9) over himling og trukket kabelen til spottene og lagt kabelen inn i strekkavlaster i driver til spotten.
Kommentar:	Bad i alle leiligheter i boretslaget. Kristian Brenners vei 1A, 1B og 1C. Kristian Brenners vei 2A, 2B og 2C. Knut Bjørhuus vei 42a, 42B og 42C Knut Bjørhuus vei 48a, 48B og 48C Steinbakken 2A og 2B
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Tommy Dammen Nordvang
Dato:	2024-05-24
Signatur:	Elektronisk signert av Tommy Dammen Nordvang. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

HUSORDENSREGLER for ÅSEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Åsen borettslag fortsatt skal være et bra sted å bo.

Styret, Åsen borettslag 01.10.06

Vedtekter

for Åsen borettslag org nr 952 585 088.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist vedtatt på generalforsamling den 21. mars 2018.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Styret i Åsen borettslag skal foruten styreleder ha inntil 5, minimum 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges fortrinnsvis 1 fra hver blokk.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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

Åsen borettslag
Knut Bjørhuusv.48
3025 Drammen

Parkeringsregler for Åsen borettslag.

Borettslaget disponerer 46 garasjer og 54 oppstillingsplasser.

Parkeringsregler gjeldende fra:...01.04.2016.

1. **Hver husstand som har bil disponerer en parkeringsplass.**
   Dette vil være enten garasje eller merket oppstillingsplass ute.

2. **Andelseiere skal parkere på anvist merket/leid oppstillingsplass eller i garasje.**
   Oppstillingsplassen merkes slik styret bestemmer.
   Borettslaget dekker gebyret til NBBL ved 1. gangs tildeling av plass. Ved skifte av plass Dekker andelseier gebyret.

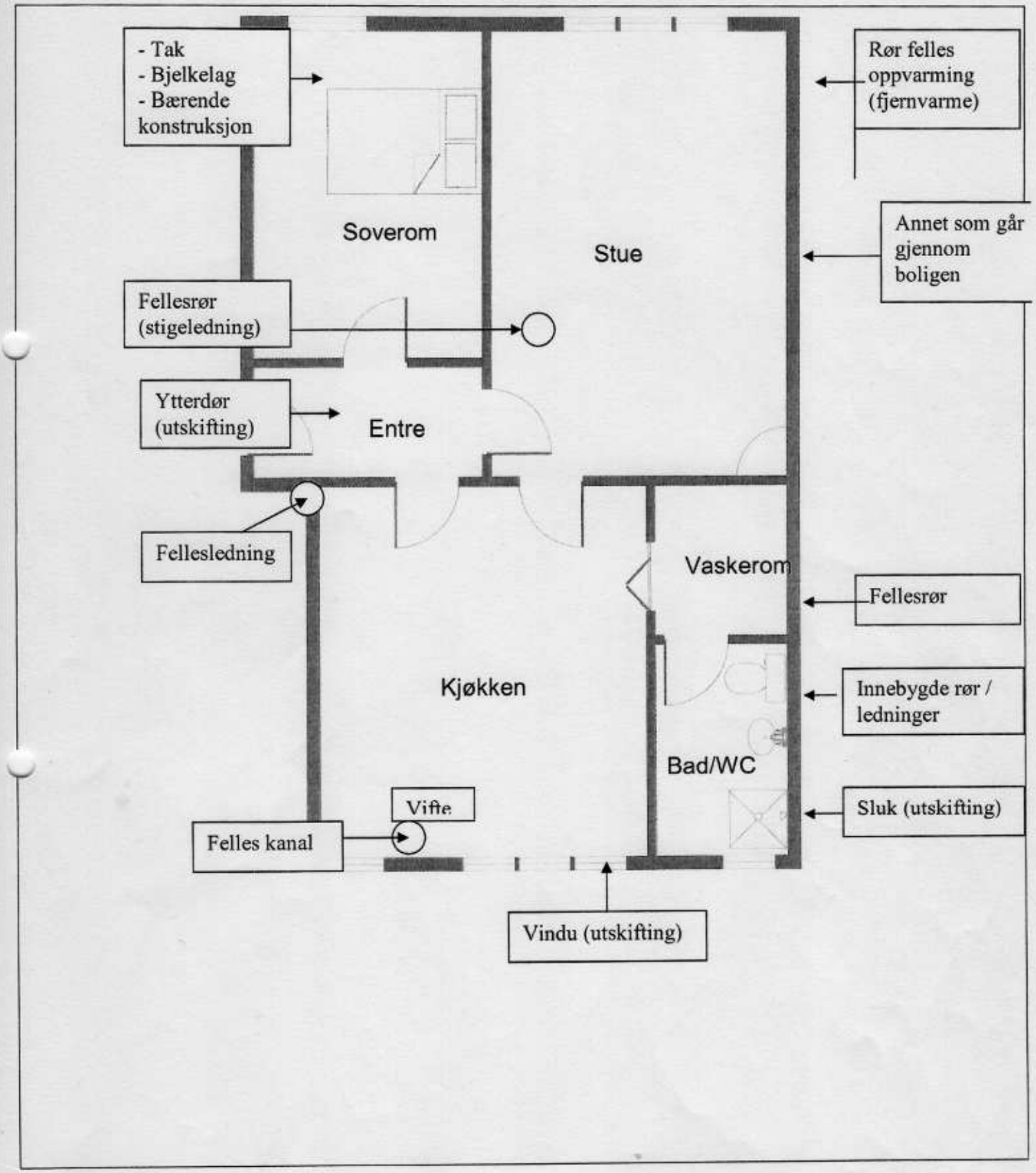
3. **Tildeling av parkeringsplass foretas på bakgrunn av ønske om garasje eller utendørs oppstillingsplass. Dersom flere enn 45 beboere ønsker garasje, må disse settes på en venteliste.**
   Antall garasjer pr. i dag tilsier at ingen kan disponere mer enn 1 garasje.
   Ønske om mer enn 1 garasje eller oppstillingsplass sendes til styret.
   Garasjer skal kun brukes til hensetting av registrerte motorkjøretøyer.
   Skifte/bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret.

4. **Besøkende i borettslaget kan parkere på anviste gjesteparkeringsplasser i max. 3 døgn. Ved behov for parkering ut over maksimal parkeringstid, må man henvende seg til styrets medlemmer for parkeringstillatelse.**

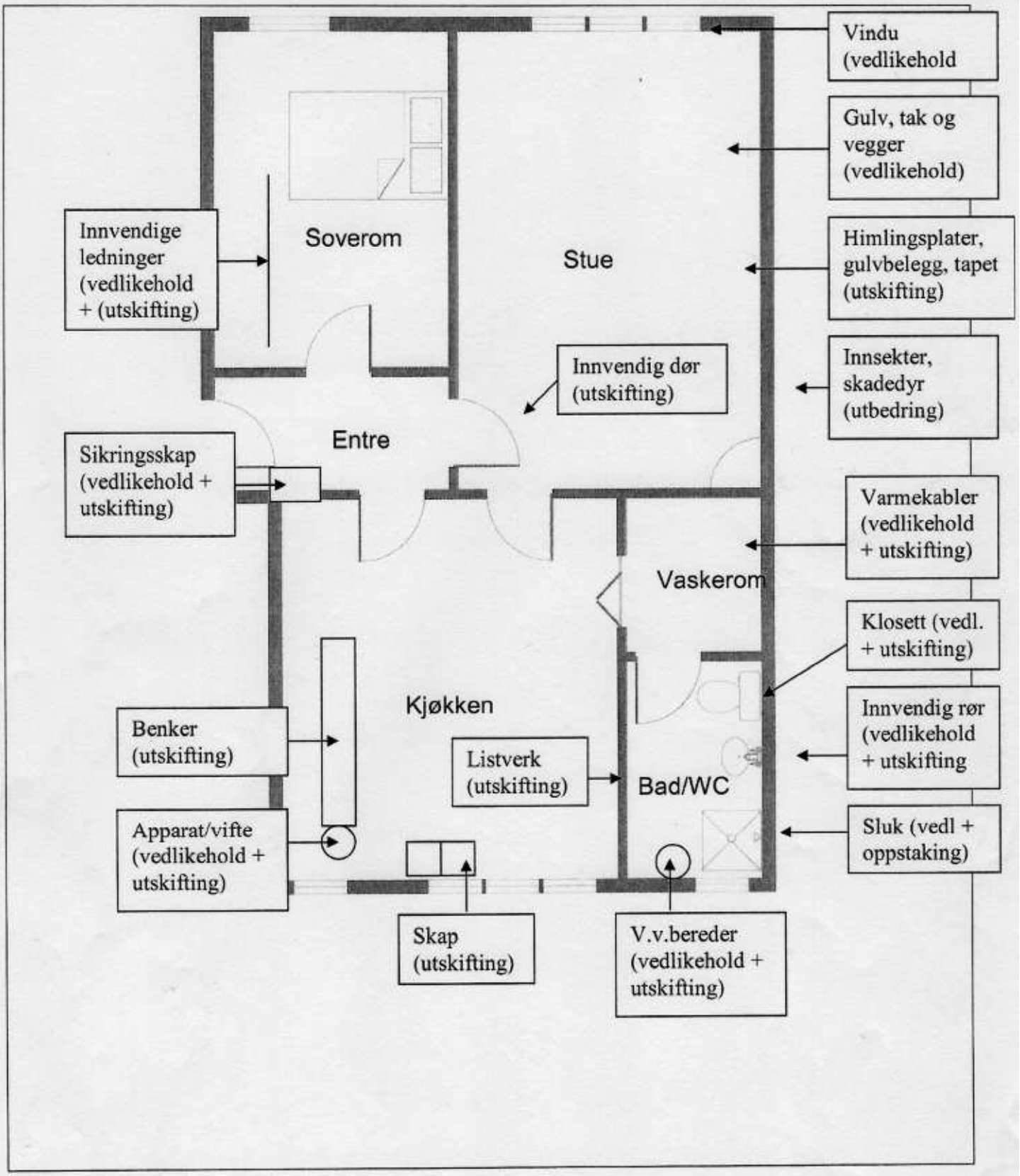
5. **Det tillates ikke at andelseiere parkerer på plasser avsatt for gjester.**

6. **Parkeringsreglene inngår i husordensreglene.**
   Styret har ansvar for å håndheve reglene.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Kjøp av eiendom i borettslag – informasjon

HVA ER ET BORETTSLAG?
Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne. Borettslaget er eier av bygningen og tomten. Hver andelsleilighet har én andel i selskapet og eier av denne har borett til én bestemt leilighet.
Andelsleiligheter betegnes ofte også borettslagsleilighet.
Andelsleiligheter er fritt omsettelige til markedspris. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Inne i egen leilighet kan eier pusse opp etter eget ønske, dersom ikke dette berører andre andelseiere. Hovedregelen er at kun privatpersoner kan eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. I mange borettslag er det også bestemmelser om forkjøpsrett. Dersom dette er tilfelle, vil det være opplyst i salgsoppgaven.

PRIS, FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER
De leste borettslag har en fellesgjeld, opprinnelig opptatt da boligene ble oppført. Men det kan også ha blitt tatt opp nye felleslån i forbindelse med store påkostninger og vedlikeholdsarbeider. I tillegg til å overta fellesgjeld for andelen som kjøpes, betaler kjøperen et innskudd. Innskuddet finansierer kjøper ved egenkapital eller ved å oppta lån på sin andel. Totalpris for boligen er andelens del av fellesgjelden pluss innskuddet. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene som hver andelseier må innbetale til fellesskapet. Renter på fellesgjeld er fradragsberettiget på skatten.
Felleskostnadene dekker i tillegg vanligvis forsikring av bygningen, offentlige avgifter og forretningsførsel. Det fremkommer av borettslagets regnskap hva felleskostnadene dekker i det enkelte borettslag.
Innboforsikring må hver andelseier tegne individuelt.

HVILKET ANSVAR HAR JEG FOR FELLESGJELDEN?
Andelseierne har ikke personlig ansvar for fellesgjelden. Borettslaget har et lovbestemt pantekrav for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser. Men dersom en eller flere av andelseierne ikke betaler sine forpliktelser overfor borettslaget, vil borettslaget kunne få likviditetsmessige problemer og ikke klare å betale sine forpliktelser ved forfall. Noe som da også vil kunne ramme de øvrige andelseierne. Borettslaget kan forlange tvangssalg av andel tilhørende en andelseier som har misligholdt sine forpliktelser.

IN-ORDNING, SIKRINGSFOND MV.
Noen borettslag har etablert IN-ordninger, dvs. mulighet for den enkelte andelseier til Individuell Nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da vil månedlige felleskostnader for andelen reduseres med andelens avdrag og lånekostnader. Dersom det er mulig på den andelsleilighet du ønsker å kjøper, vil dette frem komme av salgsoppgaven. Mange borettslag har inngått såkalt sikringsordning som er en egen forsikring spesielt laget for borettslag. Hensikten er å sikre borettslaget mot manglende betaling fra en eller flere andelseiere. Det vil fremgå av salgsoppgaven om borettslaget har en slik ordning.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger der-som ikke annet er opplyst i salgs oppgaven, 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 frem-kommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger over-dras uten noen form for garantier, utover event-uell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper 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 fast monterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukker-bit 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, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



En velholdt og fin 3-roms leilighet med solrik beliggenhet og flott utsikt.



En romslig stue med flere møbleringsmuligheter, peis og rikelig med naturlig lys til rommet.



Innglasset balkong på ca. 10 m^2



En lun og koselig balkong der man kan nyte fin utsikt og lange sommerkvelder.



Leiligheten er beliggende i 2. etasje.



Borettslaget tilbyr mulighet for å lade opp el-biler.



Velkommen inn.



Kjøkkenet er innredet med integrert kombiskap, -stekeovn, -mikrobølgeovn, -induksjonsplatetopp og -oppvaskmaskin.



I kjøkkenet er det plass til en spisegruppe der man kan nyte måltider med fin utsikt.



Utsikten kan nytes fra både den innglassede balkongen og kjøkkenet.



Leiligheten har to soverom. Begge er av god størrelse.



Begge soverommene har oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil.



Badet er utstyrt med servant, plassbygget overskap med speildører, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling.





Det er to boder i kjelleren som tilhører leiligheten, én med- og én uten reoler.



Det er også én bod på loftet som tilhører leiligheten.



De seks leilighetene i oppgangen deler på felles tørkerom på loftet.



Alle atten leilighetene i blokka deler på et felles rom for parkering av sykler. De deler også på to rom i kjelleren for frysebokser, ett rom for oppbevaring av bilhjul, ett hobbyrom og ett bomberom.



Velkommen til Knut Bjørhuus vei 42A og Åsen borettslag.

Regler for budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelse og motbud, aksept eller avslag fra selger.
2. Bud skal være på utfylt budskjema som formidles via e-post eller WhatsApp.
3. Første bud skal inneholde gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.
4. Akseptfristen kan ikke være tidligere enn 24 timer etter at selger har hatt mulighet til å verifisere finansieringsplanen på budskjemaet.
5. Alle innkomne bud vil så snart som mulig bli bekreftet skriftlig overfor budgivere.
6. Alle budgivere vil bli opplyst om alle bud som blir gitt, herunder relevante forbehold, men anonymisert.
7. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
8. Et innsendt bud er bindende inntil akseptfristens utløp eller avslag.
9. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Tidlig overtagelsesdato kunne øke selgers villighet til å akseptere et bud.
10. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
11. Eventuelle motbud fra selger til kjøper er avtalerettslig bindende dersom budet er akseptert av kjøper i rett tid.
12. Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6–4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept.
13. Alle budgivere vil få innsyn i anonymisert budjournal på deres oppfordring.

Bud på eiendommen

Adresse:
Knut Bjørhuus vei 42A, 3025 DRAMMEN
gnr. 116, bnr. 384, andelnr. 39 i Åsen borettslag
med orgnr. 952 585 088 i Drammen kommune

Selgere:
Ole Reier Ulland, 40285050 (kontaktperson)
Anne-Hege Ulland

Undertegnede gir herved bindende bud på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

Kr. _____
med bokstaver
_____ kroner

Finansieringsplan:

Egenkapital: Kr. _____

Lånebeløp: Kr. _____

Låneinstitusjon: _____

Kontaktperson: _____

Tlfnr.: _____

Eventuelle forbehold el. forutsetninger:

_____

_____

Ønsket overtagelsestidspunkt:

Dato: _____

Budet gjelder til og med:

Dato: _____

Klokka: _____

Navn:
_____

Adresse:
_____

Postnr./-sted:
_____

Personnr.:
_____

E-post:
_____

Tlfnr.:
_____

Sted/dato:
_____

Signatur:
_____

Navn:
_____

Adresse:
_____

Postnr./-sted:
_____

Personnr.:
_____

E-post:
_____

Tlfnr.:
_____

Sted/dato:
_____

Signatur:
_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger. Hendelsen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Selger kommer til å undersøke finansieringen.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysningene og salgsvilkår som framkommer av salgsoppgaven.

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Legg ved legitimasjon her.		Legg ved legitimasjon her.