

PROAKTIV



Pen 2-roms endeleilighet
i hyggelig borettslag

BETZY KJELSBERGS VEI 107A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

DRAMMEN-ÅSSIDEN

Hyggelig 2-roms
endeleilighet i småhus med
sydvendt balkong, felles
hage og p-plass | Peis | Ingen
dok.avgift

A modern dining area featuring a black wood-burning stove with a fire, a wooden dining table set for four, and a large grey textured wall panel.

Andel fellesgjeld: 232.473,-

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

26

Boligen i bilder

28

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

65

Budskjema

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelse



Alexander Abelse
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen & Lier

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan – med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig. I tillegg er

lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelse

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



ÅSSIDEN

Kommune: Drammen / **Område:** Åssiden

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt på Åssiden, og har kort vei til alle nødvendige servicetilbud.

Servicetilbud:
Rett ved ligger Ligosenteret med blant annet Kiwi XL-butikk, apotek, frisør, Mester Grønn og døgnåpent treningssenter. I Drammen finner man for øvrig alt av moderne servicetilbud på flere kjøpesenteret, blant annet CC Drammen som ligger en rask kjøretur unna. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino i byen.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass "Elias Kræmmers vei" ligger rett utenfor. Her går buss nr. 3 som tar deg inn til Strømsø Torg og Drammen stasjon på rundt 10-12 minutter. Toget har kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Her har man



OFFENTLIG TRANSPORT

 Gulskogen stasjon Linje R12, R13	5 min  2.5 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 14 min 
 Elias Kræmmers vei Linje 3, 51N	0 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åssiden Post i butikk	3 min  0.2 km
Coop Extra Vårveien	8 min 

VARER/TJENESTER

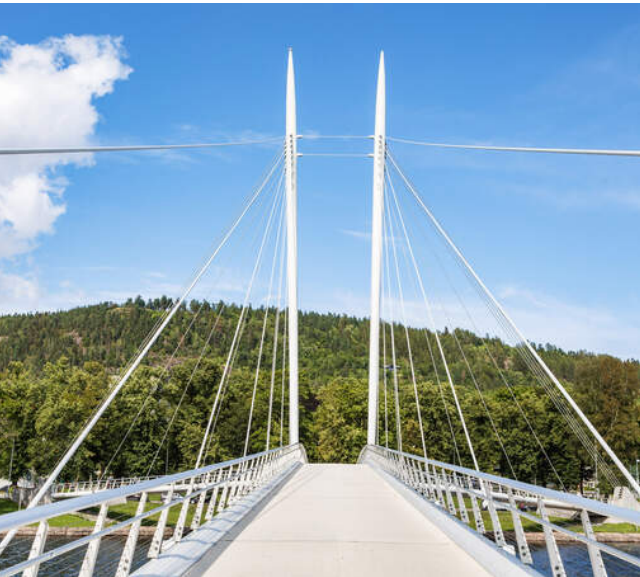
 Gulskogen Senter	6 min 
 Vitusapotek Vårveien	6 min 

SPORT

 Kjøsterud skole Aktivitetshall, ballspill	8 min  0.6 km
 Åssiden elvepark Ballspill, sandvolleyball	12 min  0.9 km
 SKY Fitness Drammen	13 min 
 SATS Åssiden	17 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge Esso Farmen	9 min 
 Albjerk Bil Drammen	11 min 



også flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

Trening og fritid:
Kort vei til fine turmuligheter - året rundt. På Åssiden ligger Skimore som er et supert anlegg for alle som liker å kjøre på ski. På sommerhalvåret er det blant annet muligheter for terrengsykling, zipline og populær klatrepark.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Flere treningssentre i nærheten som for eksempel SATS eller Sky Fitness (døgntilgjengelig senter) som ligger på Ligosenteret. Rett ved ligger også Rush trampolinepark. På nedsiden ligger Berskaug idrettsplass og Berskaughallen med tennisbaner, fotballbaner og skøyteområde på vinterstid. Ønsker du en rolig joggetur, er det heller ikke lange veien til fine turstier langs Drammenselva. Utfartsparkering i Solbergveien med fine turer innover marka.

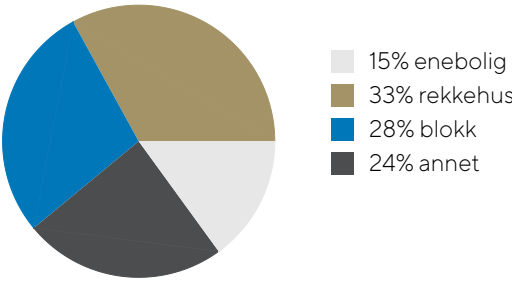
Skoler og barnehager:
I nærliggende områder finner du skoler i alle trinn samt gode barnehager, både private og kommunale. Kort vei til Aronsløkka barneskole rett ved skisenteret i skogkanten på Åssiden. Skolen har SFO-tilbud, som for øvrig alle barneskolene i Drammen har. Ungdomsskolen heter Kjøsterud og ligger bare noen minutter fra leiligheten. Det er også kort gangavstand til Åssiden videregående skole som ligger vis a vis Ligosenteret. Flere barnehager i området som Aronsløkka barnehage, Dalegårdsveien barnehage og Åsløkka barnehage. Universitetet i Sørøst-Norge har campus på Papirbredden i Drammen.



Bebyggelse
Området består av blokker, småhusbebyggelse og noe næring.

Adkomst
Det vil også bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

BOLIGMASSE



SKOLER

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	25 min 1.8 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 kl.) 111 elever, 10 klasser	4 min 2.1 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	17 min 1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	4 min 2.1 km

BARNEHAGER

Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.7 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (1-5 ... 48 barn	11 min 0.8 km



HYGGELIG 2-ROMS
ENDELEILIGHET MED
SOLRIK BALKONG OG
TILGANG TIL FELLES HAGE





LEILIGHETEN LIGGER
SENTRALT PÅ ÅSSIDEN,
MED KORT VEI TIL ALT
DU BEHØVER I
HVERDAGEN.





SYDVENDT OG
OVERBYGD BALKONG
PÅ 7 M²



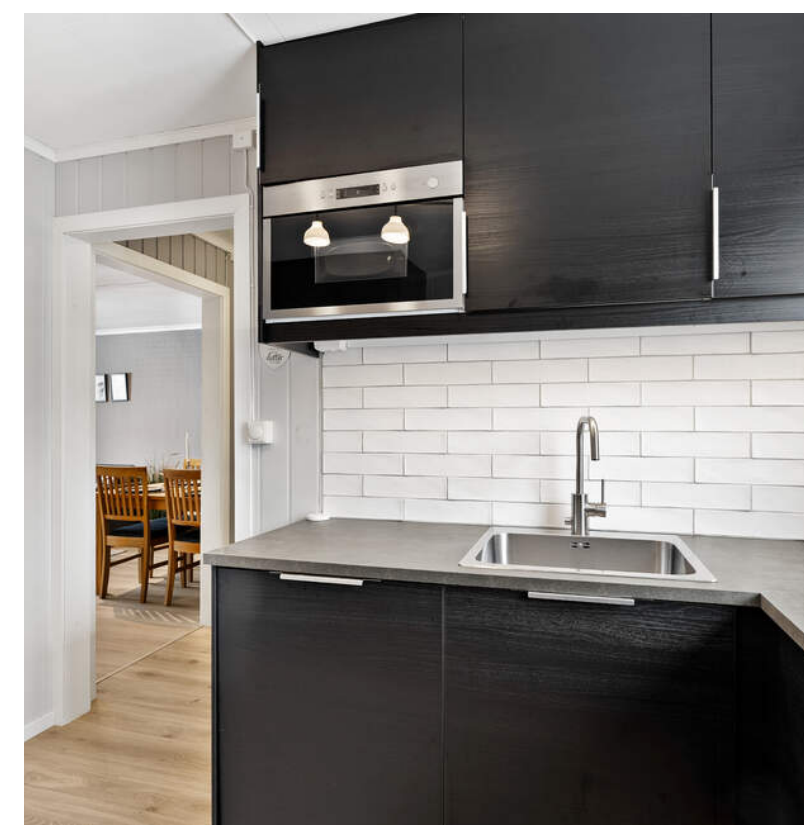


ROMSLIG STUE MED
PEIS OG UTGANG TIL
BALKONG





MODERNE KJØKKEN
MED GOD SKAP- OG
BENKEPlass.



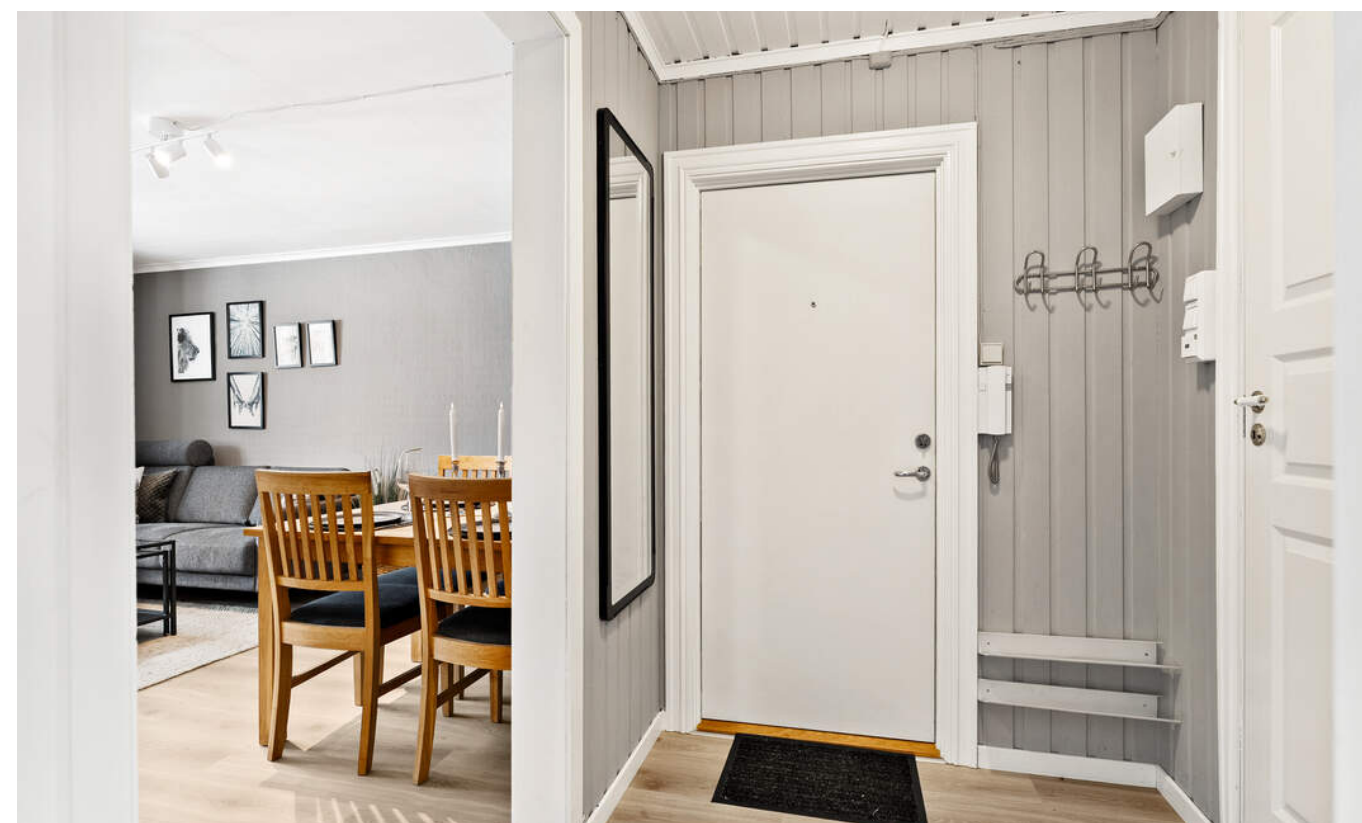
BADEROM

Pent flislagt baderom oppusset i 2011. Badet har varmekabler i gulvet og flislagte overflater.





STORT SOVEROM
VENDT MOT
FELLESOMRÅDE, MED
SKYVEDØRS-
GARDEROBE LANGS
ÉN VEGG.



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Trevinduer med tolags glass.
Ytterdør av trevirke. Brannklasse B30.
Balkongdør av trevirke med stort glassfelt fra 2016.
Sydvendt balkong med rekkverk av trevirke i font. Treremmer på gulv hvilende på trebjelkelag, understøttet av pilarer i front.
Trappeadkomst med port til hageterreng.

Innvendig generelt:
Gulv: laminat, og fliser på badet.
Vegg: trepanel, tapet, og fliser på badet.
Himling: malte plater og trepanel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Vedovn i stuen tilknyttet teglsteinspipe.
Hvitmalte profilerte dører.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av flexirør. Rør i rør system til kjøkkenet og badet, med fordelerskap plassert på badet. Alder er trolig fra 2011 på badet og 2017 på kjøkkenet.
Avløpsrør av plast. Alder er trolig fra 2011 på badet og 2017 på kjøkkenet.
Naturlig ventilasjon med luker i vegg og spalter i vinduene.
Det er 2 stk felles varmtvannsberedere på ca. 300 liter plassert i kjeller, 2stk.
Elskap plassert i felles gang med automatsikringer.

Historikk:
- Yttervegg mot balkong er rehabilitert og etterisolert i 2023, dette etter en lekkasje.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 17.02.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Sydvendt balkong på ca. 7 m². Trappeadkomst med port ned til felles hage.
Bruksrett til 2 kjellerboder og ett kott i gangen i 2.etg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 47 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm
- Totalt BRA: 60 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 47 m²
- BRA-i: 47 m²
- TBA: 7 m² (balkong)

2 stk kjellerboder:
- Totalt BRA: 13 m²
- BRA-e: 13 m² (2 boder på hhv. 4,3 m² og 8,4 m².
I følge eier medfølger også bruksrett til et kott i gangen i 2.etg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Boligen har felles inngangparti foran huset. I entreen er det plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg skoene før du går videre inn i leiligheten. Her kan du innrede knagger, speil og skoskap.

Stue:
Videre inn fra entreen kan leiligheten by på en romslig stue med plass til både sofakrok og spisestue. Midt i rommet er det fin vedovn som kan nytes fra alle soner. Stuen er malt i mørk og lun farge, og har store vinduer som gir godt lysinnslipp. Det er utsikt ut mot egen balkong og felles hage.

Kjøkken:
Separat kjøkken med fin løsning og god plass til matlagingen. Kjøkkenet har moderne innredning langs tre vegger, med slette fronter i sort, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. I benken er det nedfelt oppvaskum og ettgreps kran, og det er montert ekstra belysning over. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator med avtrekk i yttervegg.

Baderom:
Badet er flislagt med underliggende varmekabler i gulvet, og har et lite vindu ut mot fellesområde. Det er innredning med underskap og høyskap, hel benk med nedfelt servant og tilknyttet speil med belysning. Videre har badet toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Rommet har naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2011.

Soverom:
Et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Langs veggen er det montert skyvedørgarderobe med plass til oppbevaring. Soverommet vender ut mot rolig, felles hage.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Dører: Utvendig beslag på gulvet til balkongdøren er ikke tilfredstillende utført.
- Balkong: Treremmene og port er slitte.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Bad - overflater vegger og himling: Mer enn halve levetiden er utgått på flisene.
- Bad - overflater gulv: Det er sprekk/manglende flisfuge ved 2 fliser. Det er stedvis motfall utenfor dusjsonen. Mer enn halve levetiden er utgått på flisene.
- Bad - ventilasjon: Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
- Elektrisk anlegg: Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring. Utvidet kontroll anbefales da det er ukjent når det sist er utført kontroll på anlegget.

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler på bad.

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter RØD.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Det er ikke tegnet Norges pris.

PLANTEGNING



lantegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 905 kvm, Eierform: Fellestomt

En pent opparbeidet tomt med felles gressplen med beplantning og felles parkeringsplass. Leiligheten har bruksrett til egen terrasse med trapp ned til felles hage.

Fra stuen er det utgang til solrik og overbygd balkong på ca. 7 kvm, med port og trapp direkte ned til hagen foran husene. Balkongen ligger sydtvendt og har gode solforhold, og det er plass til møblement og hyggelig beplantning.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Åkerveien borettslag, Orgnr.: 951110434

Andelsnr.: 19

Andel fellesgjeld: 232473, Andel fellesformue: 1734, Total gjeld: 10228825, Oppdatert pr: 18.03.2025

Forkjøpsrett: Ja.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 611

357,- og et positivt årsresultat på kr. 260 769,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr. 558 433,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget

forkjøpsrett (intern forkjøpsrett).

Forretningsfører

NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag)

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Husdyrhold må rapporteres til styret, og det skal inngås en avtale mellom beboeren og styret angående forpliktelser knyttet til dyreholdet.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenummer: 6613450

Felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 672 275 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 689 098 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 280,-

Felleskostnader inkluderer: Grunnleie, kommunale avgifter(vann-avløp), varmtvann, renovasjon, felles strøm, byggforsikring, renter og avdrag felleslån, grunnpakke tv/internett, drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 18.03.25 kr 232 473,-

Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 1 734,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.

24.11.2025 er kr.10.228.825,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238900704, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 24.11.2025: 10 228 825

Andel av saldo: 232 473

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 565,00 per måned for denne boligen.

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

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter og renovasjon er felles og betjenes via felleskostnader.

Brann og tilsynsrapport ca kr. 599,- pr tilsyn.

Strømforbruk pr år: ca 2900 kwh i 2024.

Felles byggforsikring betjenes via felleskostnader. Beboer må tegne egen innboforsikring.

Grunnpakke tv og internett er inkludert i mnd felleskostader (Altibox). Fibertilknytning.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,

Kjerneinformasjon

hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i kommunens arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1956.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan[1]og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen:

Siste tilsyn ble holdt 13.04.2011.

Siste feiing ble gjennomført 07.01.2025. Kommentarer - deler røyk løp, ingen ildsteder.

Borettslaget

Borettslag: Åkerveien borettslag, Orgnr.: 951110434

Andelsnr.: 19

Forkjøpsrettgebyr: 8210

Andel fellesgjeld: 154236, Andel fellesformue: 1734, Total gjeld:

6786387, Oppdatert pr: 12.02.2025

Forkjøpsrett: Ja.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som

gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 611 357,- og et positivt årsresultat på kr. 260 769,-.
Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr. 558 433,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1956/1206-4/90 Best. om vann/kloakkledn.
31.05.1956
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger iht. regulerings - og bebyggelsesplan for en del av Windelstad og Weydahljordet (3.3.1955).
Avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanen.
Relaterte planer: Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021).
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 19 Orgnr. 951110434 i Drammen kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 550 000,- (Prisantydning)
232 473,- (Andel av fellesgjeld)

2 782 473,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

11 250,- (Omkostninger totalt)

2 793 723,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: 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: Areal av 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: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Mina Kristin Figenschau

Kjerneinformasjon

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Alexander Abelseth

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 35.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
17.2.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport

 Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024
DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

gnr. 116, bnr. 21

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22424-1374

Referansenummer: RD1117

Foretak: BOLIGKONSULT AS







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

36

BETZY KJELSBERGS VEI 107A

Vedlegg

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig



Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 18

PROAKTIV.NO

37

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 3 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 4 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

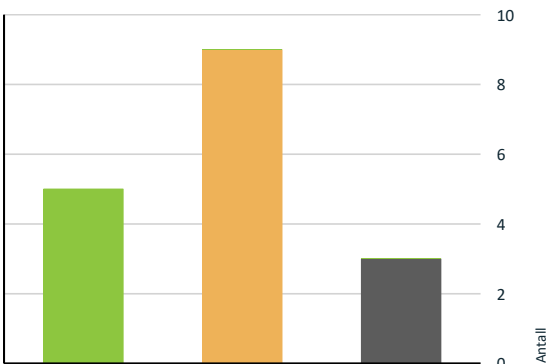
Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
🔴	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 10 31	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
1 10 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 5 av 18

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 6 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN

Gnr 116 - Bnr 21

3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS

Hagen Johansens vei 12

1406 SKI

Norske

Boligrapporter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1956

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1

Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016. Vindu i bad fra 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2016.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert avvik i det nedre beslaget på balkongdøren.

Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 7 m². Gulvplater på gulvet og rekkverk av tre.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkhøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på konstruksjonen/gulvplater, og skadet treverk på porten.

Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

TG BJ

Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Panel.
Himling: Panel og takess.

Himlingshøyde:
Ca. 2,37 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 7 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN

Gnr 116 - Bnr 21

3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS

Hagen Johansens vei 12

1406 SKI

Norske

Boligrapporter

Tilstandsrapport

horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1

Pipe og ildsted

Pipe:

Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:

Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 8 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN Gnr 116 - Bnr 21 3301 DRAMMEN	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Overflater Gulv		
Gulv: Fliser på betong.		
Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.		
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
Vurdering av avvik: Det er avvik:		
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Sluket er i plast.		
Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.		
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.		
Vurdering av avvik: Det er avvik:		
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.		
- Slukets oppbygning gjør det vanskelig å besiktige detaljer rundt eventuell mansjett og klemmingen av denne, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.		
1. ETASJE > BAD		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant. Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, opplegg for vaskemaskin og dusj på gulv (Eier opplyser at hun har en egen plass nede i felles vaskerom hvor vaskemaskinen er plassert).		
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Mindre svelling nederst på servantmøbel.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Ventilasjon		
Avtrekk: Naturlig ventilasjon. Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.		
Oppdragsnr.: 22424-1374	Befaringsdato: 10.02.2026	Side: 9 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN Gnr 116 - Bnr 21 3301 DRAMMEN	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.		
Vurdering av avvik: Det er avvik:		
- Avtrekket skjer via naturlig ventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Tilstøtende vegger er mot yttervegg og kjøkken, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
TG 1 Overflater og innredning		
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017. Produsent innredning: Ikea.		
Innredning: - Kjøkkeninnredning med glatte fronter. - Laminat benkeplate. - Nedfelt kum i rustfritt stål.		
Integrerte hvitevarer: - Platetopp. - Oppvaskmaskin. - Stekeovn. - Kjøleskap med fryser. - Mikrobølgeovn.		
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.		
1. ETASJE > KJØKKEN		
TG 2 Avtrekk		
Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Tilluft: Via ventil i yttervegg.		
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.		
Vurdering av avvik: Det er avvik:		
- Rommet har ikke forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
Oppdragsnr.: 22424-1374	Befaringsdato: 10.02.2026	Side: 10 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet og ut i bad.

Badet er opplyst oppusset i 2011, og kjøkkenet er fra 2017. Det er ikke dokumentert om vannrør til kjøkkenet ble lagt om da. Ved etablering av nye rørføringer skulle det normalt vært montert automatisk vannstopper.

Rørenes alder kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og det kan derfor ikke konkluderes om det forelå krav til vannstopper på utførelsestidspunktet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder og fravær av tilsyn ila de fem forgående år, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 12 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

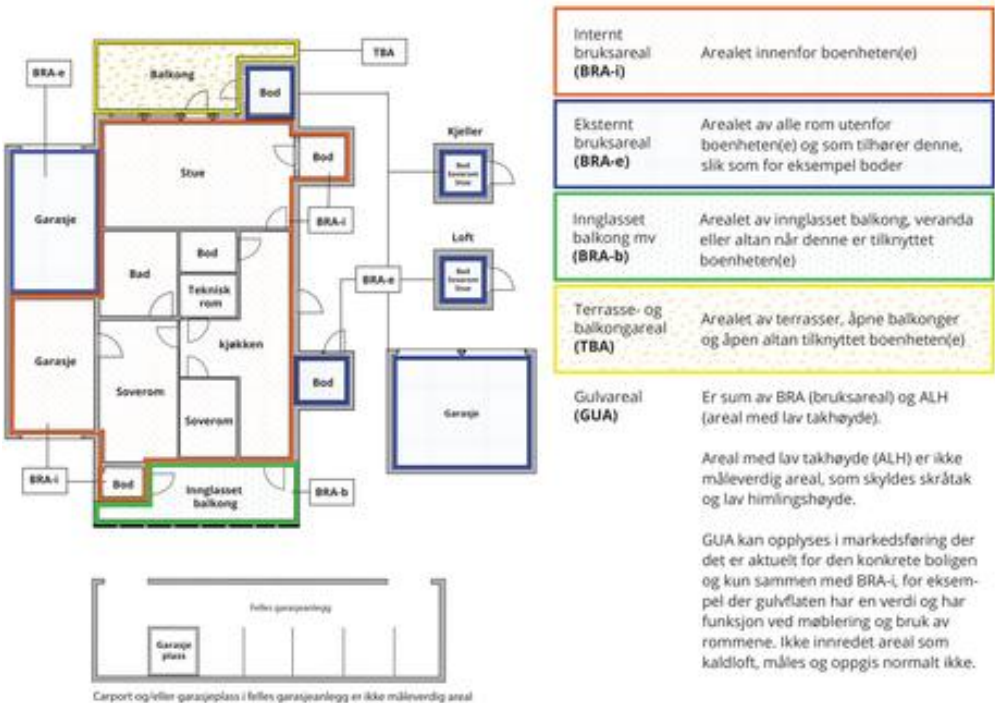
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 13 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47			47	7
Kjeller		12		12	
SUM	47	12			7
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

To bodere i kjeller på ca. 4,3 m2 og 8,4 m2. Ved oppføring av BRA-E er bodene avrundet til hele tall hver for seg, og så lagt sammen. 4,3 avrundes til 4 og 8,4 avrundes til 8 - 4 + 8 = 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: - Se eiers egenerklæring. Yttervegg mot balkong er rehabilitert og etterisolert i 2023, dette etter en lekkasje.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 14 av 18

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Mina Kristin Figenschau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	21		0	1902.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 107 A

Hjemmelshaver

Åkerveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅKERVEIEN BORETTSLAG	951110434			Figenschau Mina Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Betzy Kjelsbergs vei 107 A, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 21
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1374

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 18 av 18

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Egenerklæring

Betzy Kjelsbergs vei 107A, 3024 Drammen

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Betzy Kjelsbergs vei 107A

Betzy Kjelsbergs vei 107A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i august 2021, flyttet inn oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden jeg flyttet inn i oktober 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Figenschau, Mina Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hadde vannlekkasje fra balkong over som gikk inn i yttervegg mot veranda i stuen min, i Jan 2023. Ble en forsikringssak som ble dekket av borettslagets forsikringsselskap. Under rehabiliteringen valgte jeg å etterisolere den aktuelle ytterveggen for egen kostnad, dette for å få mindre varmetap.

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolert vegg i stue for egen regning i forbindelse med en vannlekkasje som ble dekket av borettslaget forsikringsselskap. Dokumentasjon kan fremlegges på forespørsel

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tomrer teknikk AS og Elektrikeren Drammen AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

Side 2

54

BETZY KJELBERGS VEI 107A

PROAKTIV.NO

55



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har bedt om etterkontroll etter vannlekkasjen i 2023 da jeg opplevde at det rant/dryppet vann på en merkelig måte ute på verandaen og ytterveggen. Kom folk på befaring i Jan 2025, og Buskerud Bliikk finner ikke noe unormalt. Har bedt om skriftlig dokumentasjon på denne kontrollen men ikke mottatt denne enda.
Ved purring på bortesslaget for å få skriftlig dokumentasjon på dette (de som skulle motta det fra Buskerud Bliikk) får jeg beskjed om at de ikke har mottatt noe fra dem, men at de mest sannsynlig ikke får det heller da balkonger/verandaer i borettslaget generelt trenger oppgradering. Denne oppgraderingen er nå gjort, alle verandaer i 2.etg i hele borettslaget er renovert. (Ferdig like før jul 2025.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94568149

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Figenschau, Mina Kristin	2026-01-15

Identification

Figenschau, Mina Kristin

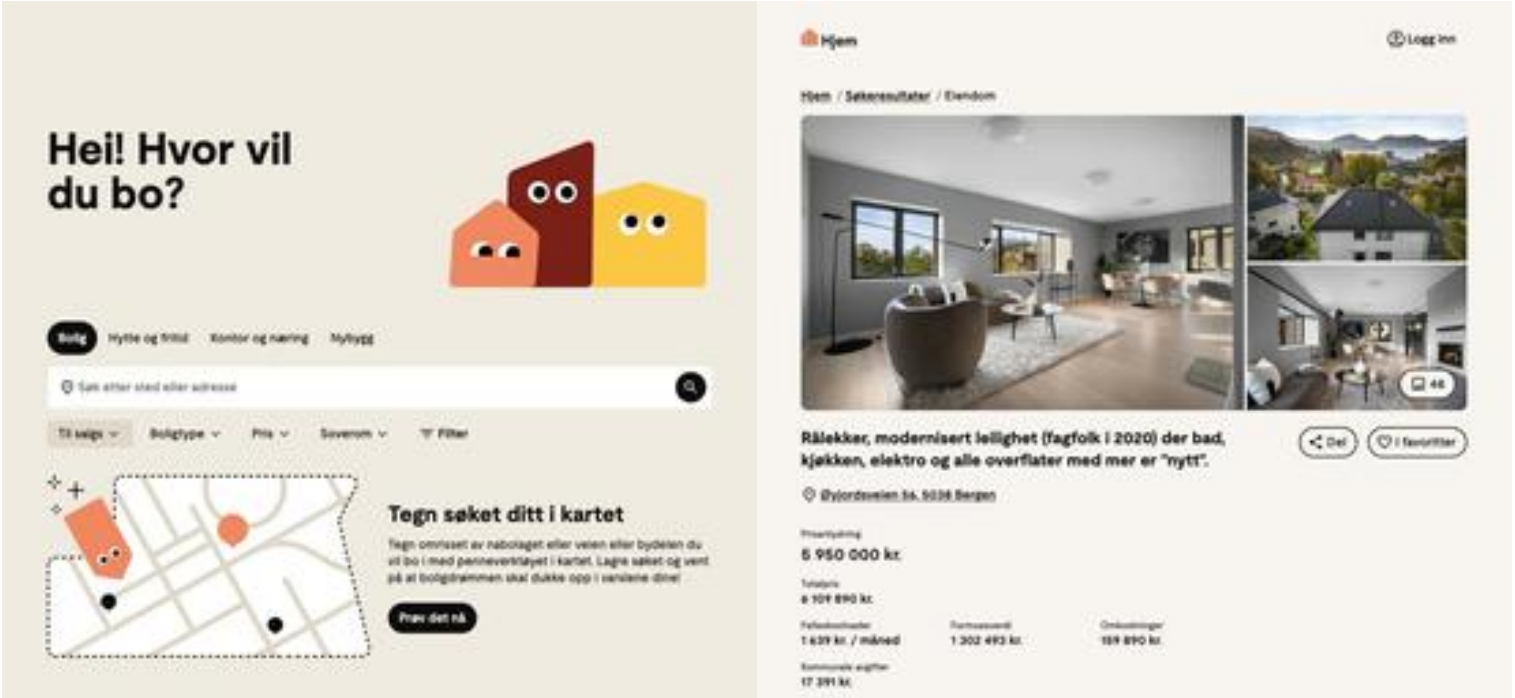
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Figenschau, Mina Kristin

15/01-2026
13:27:05

BANKID



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

18 900,-

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



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Betzy Kjelsbergs vei 107A, 3024 Drammen. Gnr. 116, bnr. 21, andelsnr. 19, org.nummer 951110434 i Åkerveien borettslag, oppdragsnr.: 106250030
Megler: Alexander Abelseh, mobil: 97 74 42 47, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Notater



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler

97 74 42 47

alexander.abelseth@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no