

Furubakken 26A



Velkommen til

# Furubakken 26A



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

# Solbergmoen

## Innholdsrik og flott 4-roms leilighet i rolig område - Terrasse med nydelig utsikt - Nyere bad og kjøkken - Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 300 000,- |
| Fellesgjeld | 738 285,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 4 039 635,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 8 762,- |
| BRA-i | 114 kvm |
| Totalt BRA | 129 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1965 |


| | |
|---|---|
| Megler | Sondre Engelhardt Skree |
| Telefon | 901 88 991 |
| E-post | s.skree@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Furubakken 26A!

Dette er en flott leilighet med kjeller beliggende i solrike og rolige omgivelser på Solbergmoen.

Noen høydepunkter:

- 3 soverom
- Peis i stue
- Moderne bad og kjøkken
- Kjeller m/ vaskerom og bod
- Terrasse med nydelig utsikt
- Felles hage med gode solforhold
- Parkering i garasje
- Marka i umiddelbar nærhet
- Kort vei til barnehage og skole
- Nytt tak byttet i regi av borettslaget i 2021
- Nye vinduer, dører og kledning i regi av borettslaget

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 114 kvm |
| BRA-e: | 15 kvm |
| Totalt BRA: | 129 kvm |
| TBA: | 49 kvm |

Beskrivelse

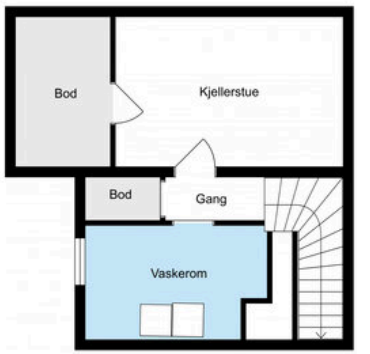
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Gang, bod, vaskerom og kjellerstue
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 49 kvm.




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet
































ActiveWater Plus
10kg VarioDrum












A
B

Informasjon

# Furubakken 26A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0143/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Furubakken 26A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245, bnr 642 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 9 i Midtlia I Borettslag, org.nr. 948507749

### Selger
Kristin Selvik

### Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
738 285,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 038 285,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 039 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 048 935,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1965

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 49 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Gang, bod, vaskerom og kjellerstue
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 49 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse på ca. 16 $m^2$
- Platting på ca. 25 $m^2$
- Platting/inngangsparti på ca. 8 $m^2$

BRA-e:
- Garasje på ca. 15 $m^2$

## Innhold

1. Etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom:
Kjeller: Gang, boder og vaskerom.

Terrasse på ca. 16$m^2$ fra stue.
Platting på ca. 25$m^2$.
Platting/inngangsparti på ca. 8 $m^2$.
Garasje på ca. 15 $m^2$.

## Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Flislagt entré med varmekabler i gulv. Det er etablert stor skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring.

Stue: Hyggelig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er er plassert peisovn stue som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Stue og kjøkken er i en åpen og sosial løsning. Adkomst til terrasse på ca. 16 m2 fra stuen.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken fra 2019. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass for spisebord med nydelig utsikt fra vinduet.

Soverom: Boligen har totalt 3 soverom av gode størrelser. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap for oppbevaring. Soverom 2 og 3 er også romslig og passer godt som gjesterom eller barnerom.

Bad: Pent flislagt bad fra 2019 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, dusjnisje med regndusj, speil, vegghengt toalett og skap for oppbevaring.

Kjeller:

Boder: I kjelleretasjen finner du 2 praktiske boder med plass for diverse

oppbevaring. Den ene boden har blitt brukt som kjellerstue, dog er det ikke omsøkt og godkjent som oppholdsrom.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert her.

## Parkering

Parkering i garasje.

## Modernisering og påkostninger

Utført i regi av borettslaget:
- Ny utvendig kledning
- Malt fasade
- Nye vinduer
- Nye dører
- Oppgradert terrasser og inngangsparti

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Ifølge forrige eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ny kledning og etterisolering utvendig, nye vinduer, ytterdør, terrassedør, inngangsparti og terrasse i 2023/2024 i regi Midtlia Borettslag. Flere eventuelle spørsmål rundt dette, må tas direkte med borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Nytt sikringsskap i 2019, utført av Bærum Elektriske. Jeg vil tro det foreligger samsvarserklæring, siden jobben ble utført av Bærum Elektriske. Dette var også i regi forrige eier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.  Når jeg overtok leilighet i 2023, var det en lukt i leiligheten. Ifølge styret i borettslaget kom dette fra leilighet under meg. Dette ble en forsikringssak via min boligkjøperforsikring. I leilighet under ble det konstatert «råte e.l.» i treverk, det ble derfor skiftet ut noen rør og nye gulv ble lagt i 2024/2025. I 2024 ble det også montert balansert ventilasjon i min leilighet og i leilighet under. Begge leilighetene ble også ozon renset over flere omganger. Jobben ble utført av OASA Entreprenør AS. Ifølge selgers forsikringsselskap så er denne jobben tilfredsstillende gjort og luktproblematikken løst. Jeg bor nå i leiligheten og kjenner ikke denne lukten lenger.

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

Nei. Ildsted har ikke vært i bruk, etter at jeg overtok leiligheten.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.Tanken er plombert, ifølge forrige eier.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei. Det eksisterer ikke pålegg om å fjerne tanken, ifølge forrige eier.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og arbeidene som er utført.

## Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Byggegrunn med ukjent type kultmasser.
- Støpt betongfundament og gulv mot grunn.
- Grunnmur i pusset og malt Leca.
- Etasjeskillere i trekonstruksjon, med betong-/murelementer i garasjedekke.
- Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning.
- Saltak av takstoler i trekonstruksjon.
- Taktekking med singel.
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Pipe med heldekkende beslag, takstige montert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig etasjeskille grunnet mål høydeforskjeller i gang, stue, kjøkken og soverom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
- Radon grunnet manglende dokumentasjon, som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Pipe og ildsted grunnet forbehold om eldre dato. Det anbefales vurdering av utskiftning til nyere pipe.
- Rom under terreng grunnet registrert fuktskjolder/skader på overflater, noe misfarging.
- Innvendige trapper grunnet manglende håndløper på vegg, samt noe aldersslitasje.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, det mangler tettemuffer i enden av varerør og rørkursene er ikke merket.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke vært kontroll eller el-sjekk av anlegget de siste 5 årene. Kurs 13-15 er ikke merket.
- Overflater og innredning kjøkken grunnet ikke montert lekkasjedeteksjon.
- Overflater vegger og himling våtrom grunnet stedvis store sprang mellom flis,

ufagmessig utførelse.
- Overflater gulv våtrom grunnet bom i noen fliser, avvik i fallforhold, avvik i krav til høydeforskjell, lite/ingen fall utenfor dusjsonen.
- Sluk, membran og tettesjikt våtrom grunnet påvist ikke-fagmessig utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk.
- Sanitærutstyr og innredning våtrom grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterne. Feste til dusjhodet er ødelagt og holdes oppe med en midlertidig løsning.
- Ventilasjon våtrom grunnet manglende tilluftsventilering.
- Overflater vegger og himling vaskerom grunnet våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er åpent mot murvegg, samt registrert noe avflassing.
- Overflater gulv vaskerom grunnet lite eller ingen fall fra terskel til sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom grunnet ikke-fagmessig utførelse rundt sluk.
- Ventilasjon vaskerom grunnet rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner på alle rom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad og gang.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 - 18 000 kr i året.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 8 762,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 8 478,- (kommunale avgifter, strøm og annen energi, felles bygningsforsikring, reparasjon og vedlikeholdskostnader mm.)
Renter/avdrag tilleggslån kr. 284,-

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkluder i fellesutgifter.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV og internett via Telia ca. kr. 700,- per mnd.

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 872 375
Som sekundærbolig: kr 3 489 500

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet TV og internett via Telia.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Midtlia I Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948507749. Borettslaget består av 16 boenheter.

Saker som er under arbeid:
- Ferdigstillelse av rehabiliteringsarbeidet ble endelig sluttført i August 2024.
- Det ble avdekket brudd i kloakkrør under gulvet i Furubakken 26B. Dette ble oppdaget da vi måtte spyle opp røret da det var i ferd med å tette seg. I samme oppdrag bestilte vi videofilming av rørene og avdekket et stort brudd som var årsaken til at det hadde oppstått gjentagende problemer med at det tettet seg. Grunnet uoversiktlig røropplegg måtte dette utsettes til januar 2025.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Foring av kloakkrør og nedgraving av inspeksjonskum ved hvert bygg (2020)
- Nye tak i nr. 22 og 24 (2020)
- Drenering i nr. 28 (2020)
- Utskiftning av samtlige garasjeporter (2022)
- Fullstendig rehabilitering av alle 4 bygg utvendig. Etterisolering med 10 cm. Nye vinduer med 60 års vedlikeholdsgaranti og nye inngangsdører. Det ble satt opp nye utelamper ved alle leilighetene (2023/2024).

I 2023 og i 2024 så har borettslaget hatt en større rehabilitering av fasade, vinder og ytterdører. Låneopptak på 7 millioner kroner er inkludert i andel felleskostnader og fordelt etter fordelingsnøkkelen.

Styret har vedtatt budsjett 2025, der grunnkostnaden er den samme som i 2024. Lån til garasjedører for leiligheter med garasje, er gått ned med 2% gjeldene fra

01.01.25. Renten er satt til samme som pr nov 24, dvs 6,05%. Går bankrente opp, vil styret vurdere behov for økning i løpet av 2025.

## Forretningsfører

NBBO

## Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten avklares etter aksept bud. Konferer megler for ytterligere informasjon.

## Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 738 285,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 96660155543, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 10.04.2025: 178 558
Andel av saldo: 22 320
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 ( siste termin 31.12.2032 )
Flytende rente

Lånenummer: 96660158283, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 10.04.2025: 9 353 405
Andel av saldo: 715 966
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 ( siste termin 31.12.2062 )
Flytende rente

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

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

## Fellesformue

Kr 61 924,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 508 649,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig totalrehabilitering av fasade med etterisolering av yttervegger, bytte av kledning, vindu og dører, samt maling gjennomført i 2023 og 2024, som er finansiert med låneopptak i 2023.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 16 682,-.

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

### Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

- Ansvar for måking foran sin egen inngang og garasje
- Ansvar for vedlikehold og plenklipping av det uteareal man disponerer

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Se Husordensreglenes punkt 5.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86356397

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 913 kvm (Eiertomt)
Utenfor denne andelen er det pent opparbeidet med terrasseplatting ved inngangsparti, samt gruset innkjørsel og parkering i garasje.
Uteområdene som naturlig ligger til boligen disponeres av denne andelen, dog er alle uteområder borettslagets felles tomt.

Det opplyses om at blomsterkasser som er bygd på platting ved inngangsparti, står for tett mot veien, og må fjernes eller endres til godkjent måte. Borettslaget har fått beskjed fra kommunen om at dette må utføres. Ny eier overtar ansvar og videre saksgang i forbindelse med dette.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Enkel adkomst til boligen med kjørevei helt til eiendommen.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Bolig beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde i Solbergmoen. Boligen ligger fint til med kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen. I nærheten finner du blant annet et godt utvalg av ulike servicetilbud, COOP Extra, Kiwi, barnehage, skoler og marka. Det er flotte turmuligheter i området, blant med Knabben og "800-meteren" med lysløype fra Aron skisenter. Begge disse er et godt alternativ både sommer og vinter. Gangavstand til Solberg idrettsanlegg med fotballbane, skøytebane og idrettshall. Solberg sportsklubb er blant annet aktive i håndball, fotball, bandy og turn.

Praktisk med kort vei til bussholdeplass med god forbindelse til både Drammen,

Mjøndalen og Hokksund.

Solbergmoen ligger fint til med nærhet til både Drammen og Mjøndalen, samt rikt med handelstilbud rundt Alti Buskerud storsenter.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

### Offentlig kommunikasjon

Boligen har enkel tilknytning til offentlig kommunikasjon ca. 7 minutters spasertur til bussholdeplass. Her går linje 51 mellom Drammen og Mjøndalen, herfra er det ca. 20 minutter med buss til Drammen Busstasjon og ca. 15 minutter til Mjøndalen stasjon. Videre kommunikasjon med tog fra Drammen/Mjøndalen stasjon inn til Oslo S med togtur på hhv 35/45 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på 60 minutter fra Drammen stasjon.

### Skoler og barnehager

Nærliggende barnehager er Grinde barnehage (0-5 år), Solbergmoen sprelloppbarnehage og Skyttelveien barnehage.

Ca. 1,5 km til Stenseth barneskole og ca. 1,7 km til Solberg barneskole.
Det er ca. 1,8 km til Killingrud ungdomsskole.

For øvrige flere videregående skoler i området, som Åssiden videregående og Akademiet Ypsilon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Byggetillatelse ble gitt 10.06.1965.

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

Megler har fått tilsendt byggetegninger fra Drammen kommune datert 18.03.1965. Tegningene samsvarer med dagens planløsning.

Det opplyses om at blomsterkasse etablert på platting foran inngangsparti, er plassert for langt ut mot veien. Borettslaget har fått advarsel fra kommunen om å endre eller fjerne blomsterkassen. Styret opplyser om at dette må utbedres innen rimelig tid. Ny eier overtar ansvar i forbindelse med dette.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2015-2026 (07.10.2015) med formål til nåværende boligbebyggelse, flomfare og ras- og skredfare.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/245/642:
16.02.2009 - Dokumentnr: 110441 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1965 - Dokumentnr: 2184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:515

16.02.2009 - Dokumentnr: 110387 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1586

01.01.2020 - Dokumentnr: 1745151 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:642

01.01.2024 - Dokumentnr: 825927 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:642

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Andel kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. 3900,- (inkl 3 fellesvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 017,-

Samlet skal selger betale kr. 151 667,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

### Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

### Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

# Furubakken 26A

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 642
Andelsnummer 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 23.04.2025 **Rapportdato:** 26.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1250 **Referansenummer:** RS1160

**Autorisert foretak:** N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

**Rapportansvarlig**

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Byggegrunn med ukjent type kultmasser.
- Støpt betongfundament og gulv mot grunn.
- Grunnmur i pusset og malt Leca.
- Etasjeskillere i trekonstruksjon, med betong-/murelementer i garasjedekke.
- Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning.
- Saltak av takstoler i trekonstruksjon.
- Taktekking med singel.
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Pipe med heldekkende beslag, takstige montert.

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

Øvrige forhold:
- Egen garasje.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024, byttet i regi av borettslaget.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør fra 2024, byttet i regi av borettslaget.

Leiligheten har en terrasse på ca. 16 m² med adkomst fra stuen. I tillegg er det en platting på ca. 25 m² foran boligen, samt en platting/inngangsparti på ca. 8 m². Terrassen og plattingene er tekket med terrassebord, med rekkverk av trekonstruksjon og tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv.
- Betonggulv.

Vegger:
- Fliser.
- Baderomsplater.
- Malte plater.
- Trepanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe og ildstedet er plassert i stuen.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon og elektrisk vifte.

Vaskerom:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av takessplater. Gulvet er flislagt.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med samlestokken plassert i vaskerommet.

Avløpsrør av plast.



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg utført i Mars 2024 av Oasa Entreprenør AS.

Varmtvannstanken på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

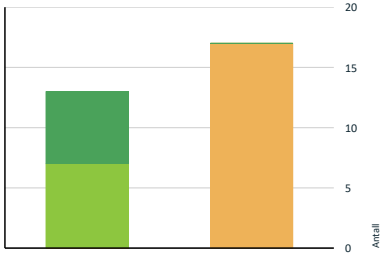
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **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 > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024, byttet i regi av borettslaget.

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

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

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 0 Dører

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør fra 2024, byttet i regi av borettslaget.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe justeringer på dører bør påregnes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en terrasse på ca. 16 m² med adkomst fra stuen.
I tillegg er det en platting på ca. 25 m² foran boligen, samt en platting/inngangsparti på ca. 8 m².
Terrassen og plattingene er tekket med terrassebord, med rekkverk av trekonstruksjon og tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv.
- Betonggulv.

Vegger:
- Fliser.
- Baderomsplater.
- Malte plater.
- Trepanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

# Tilstandsrapport

Det er noe behov for vedlikehold/oppgraderinger på overflater i trappegang.
Det er registrert to merker/hakk rundt vinduer i stue/spisestue.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.





## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet i gang.
Det er registrert en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken.
Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" aktsomhetsgrad.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med mursteinspipe og ildstedet er plassert i stuen.
Under den visuelle kontrollen av de synlige delene av pipemuren ble det ikke oppdaget sprekker eller skader.
Det er også tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Eier har ikke opplyst om fyringsforbud eller andre tiltak, men det tas forbehold om at pipen er av eldre dato.
Det anbefales vurdering av utskifting til en nyere pipe eller stålrør i løpet av de kommende årene.

**Vurdering av avvik:**



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i vaskerommet/bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.

Det var ingen synlige tegn til saltutslag på befaringsdagen, men noe mindre avflassing på murpuss ble observert.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Noe missfarging på murvegg i vaskerommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er noe aldersslitasje på trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ikke forelå krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales å etablere håndløpere for å redusere risikoen for ulykker og skader, særlig for barn og eldre.
Det bør påregnes noe vedlikehold og/eller oppgradering av trappen.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Stedvis store sprang mellom flis, ufagmessig utførelse

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste utførelsesavvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men utbedring kan bli nødvendig ved fremtidige endringer eller hvis skader utvikler seg. Anbefales fulgt opp og eventuelt utbedret ved behov.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er målt 22 mm fra terskel til sluk.
- Det er registrert lite/ingen fall utenfor dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste utførelsesavvik kan skader oppstå uforutsett.
Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er målt terskeloppkant på 8 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på utført arbeid, samt på grunn av ikke-fagmessig utførelse rundt membran, tettesjikt og klemring, noe som øker risikoen for skader over tid.



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Feste til dusjhodet er ødelagt og holdes oppe med en midlertidig løsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG 2 settes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon på en godkjent løsning for lekkasjesikring av sisternen.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon og elektrisk vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i soverommet mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har baderomsplater, og himlingen består av takessplater.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet, og det er generelt registrert ufagmessige utførelser.
- Det er åpent mot murvegg, samt registrert noe avflassing av maling.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 settes på grunn av ufagmessig montering av baderomsplater og åpning mot murvegg med registrert avflassing av maling, som medfører økt risiko for fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert lite/ingen fall fra terskel til sluk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

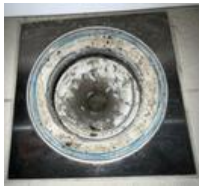
TG 2 settes på grunn av avvik fra byggteknisk standard og økt risiko for skader.
Det anbefales oppfølging og jevnlig kontroll, samt vurdering av utbedring dersom tegn til fuktskader eller lekkasjer oppstår.



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Kun veggen med dør tillater hulltaking, men byggesakkyndig vurderer dette som upraktisk, da området ikke anses å være utsatt for vannpåvirkning.

Det er registrert noe avflassing på maling mot murvegg i vaskerommet, og jevnlig kontroll av rommet anbefales, da god drenering er viktig for å hindre vanninntregning

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

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

# Tilstandsrapport

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med samlestokken plassert i vaskerommet.
Rør-i-rørene er fra 2019 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Kobberrørene i vaskerommet antas å være over 25 år gamle.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

### TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg utført i Mars 2024 av Oasa Entreprenør AS.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 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.*

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019**

# Tilstandsrapport

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?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Samsvarserklæring Bærum Elektriske AS - 2019**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**
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 Kurs 13–15 er ikke merket. Det anbefales at disse merkes for å sikre oversikt og riktig bruk av anlegget.**

    **TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.**



**TG 0 Branntekniske forhold**



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

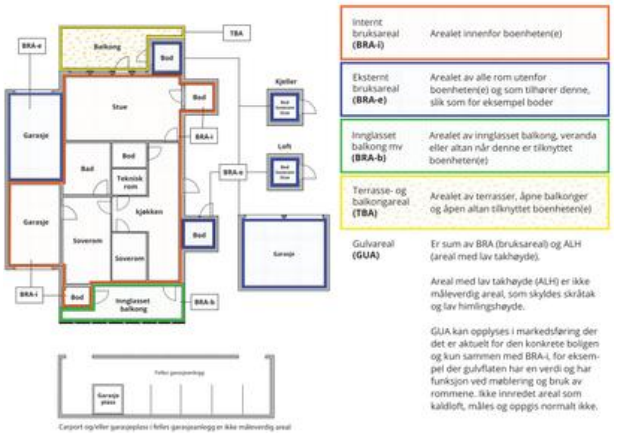
## Hva er måleverdig areal?

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.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 86 | 15 | | 101 | 49 |
| Kjeller | 28 | | | 28 | |
| **SUM** | **114** | **15** | | | **49** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | Garasje | |
| Kjeller | Bod, Kjellerstue, Gang, Vaskerom | | |

**Kommentar**

TBA:
- Terrasse på ca. 16 m²
- Platting på ca. 25 m²
- Platting/inngangsparti på ca. 8 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 15 m²

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2021: Tak skiftet.
2022: Ny elektrisk garasjeport montert.
2023/2024: Ny utvendig kledning og etterisolering, nye vinduer, ytterdør, terrassedør, inngangsparti og terrasse.
2024: Balansert ventilasjon montert i leiligheten.
2024: Flere omganger med ozonrensing gjennomført.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 98 | 16 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 5 m²
- Kjellerstue på ca. 11 m²

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.4.2025 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Kristin Selvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 245 | 642 | | 0 | 5026 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Furubakken 26 A

**Hjemmelshaver**
Midtlia I Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /MIDTLIA I BORETTSLAG | 948507749 | | | Selvik Kristin |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
9



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Solbergmoen, med kort vei til barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og sentrumsfasiliteter i både Mjøndalen og Solbergelva.
Området har gode kollektivforbindelser mot Drammen, Oslo og Vikersund, samt nærhet til turterreng og alpinanlegg.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten består av gruset innkjøring, stor terrasse foran inngang.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1965 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligmappa.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Oasa Entreprenør - 2024 | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.04.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



Furubakken 26 A, 3058 SOLBERGMOEN
Gnr 245 - Bnr 642
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RS1160

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0143/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Furubakken 26A, 3058 SOLBERGMOEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Kristin Selvik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
8. august 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Ifølge forrige eier.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Ifølge forrige eier.

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



**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny kledning og etterisolering utvendig, nye vinduer, ytterdør, terrassedør, inngangsparti og terrasse i 2023/2024 i regi Midtlia Borettslag. Flere eventuelle spørsmål rundt dette, må tas direkte med borettslaget.

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

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap i 2019, utført av Bærum Elektriske. Jeg vil tro det foreligger samsvarserklæring, siden jobben ble utført av Bærum Elektriske. Dette var også i regi forrige eier.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Ja

**Beskriv:** Når jeg overtok leilighet i 2023, var det en lukt i leiligheten. Ifølge styret i borettslaget kom dette fra leilighet under meg. Dette ble en forsikringssak via min boligkjøperforsikring. I leilighet under ble det konstatert «råte e.l.» i treverk, det ble derfor skiftet ut noen rør og nye gulv ble lagt i 2024/2025. I 2024 ble det også montert balansert ventilasjon i min leilighet og i leilighet under. Begge leilighetene ble også ozon renset over flere omganger. Jobben ble utført av OASA Entreprenør AS. Ifølge selgers forsikringsselskap så er denne jobben tilfredsstillende gjort og luktproblematikken løst. Jeg bor nå i leiligheten og kjenner ikke denne lukten lenger.

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

**Eventuell kommentar:** Ildsted har ikke vært i bruk, etter at jeg overtok leiligheten.

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei



**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Viser til tidligere beskrevet i punkt 11.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Tanken er plombert, ifølge forrige eier.

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det eksisterer ikke pålegg om å fjerne tanken, ifølge forrige eier.

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Viser igjen til punkt 11 og det som er beskrevet der.

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 10-0143/25**

## HUSORDENSREGLER FOR Midtlia I Borettslag

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

2. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for som bor under.

3. Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

4. Montering av antenner, markiser og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det samme gjelder plantning av busker og trær. Blomsterkasser monteres på innsiden av balkongrekkverket.

5. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

   Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:
   - Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
   - Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

6. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

7. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til borettslagets vedtekter.

Nedre Eiker, 10.02.2015

**STYRET I Midtlia I Borettslag**

# Vedtekter

For **Midtlia I** borettslag org nr 948 507 749

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.03.2004, 19.03.2007, sist endret 9.03.2015.
Endret kommunenavn 01.01.2020. grunnet kommunesammenslåing.

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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



314 Midtlia I Borettslag

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

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

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

**5-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand.**

(1) Hver enkel andelseier er ansvarlig for å holde utvendig fellesareal, herunder inngangspartiet, i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter plikt til å klippe plen på den del av fellesarealet som naturlig avgrenses til enheten, samt snømåking og strøing.

(3) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for renhold av søppeldunker.

**5-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen**

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter både ledninger, innretninger samt eget utstyr jfr. Vedtektenes 5-1 (2) annet ledd som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

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

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

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

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

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

## 6. Endring av bygning eller tomt

**6-1 Endringer**

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som

terrasse, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, levegger, trampoliner, bassenger, husker og større lekeapparater m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av **generalforsamlingen, jfr. Punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har** gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. Borettslagslovens § 5-11.

**6-2 Vilkår**

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltak) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(II) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(III) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(IV) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(V) Arbeidene betales av andelseieren.

(VI) Alle direkte utgifter som borettslaget får som resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(VII) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(VIII) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(IX) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og tidsbegrenset med mindre annet særskilt er avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes punkt 7 for slike til som samtykket omfatter eller ved at vilkår for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.





**6-3 Gjennomførte forandringer**

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige avsvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

## 7. Uteareal

**7-1 Fellesareal**

(1) Alle uteareal er å anse som fellesarealer.

**7-2 Midlertidig enerett**

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesarealer som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

**7-3 Rett til bruk**

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. punkt 5.

**7-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk**

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

## 8. Pålegg om salg og fravikelse

**8-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**8-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**8-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 9. Felleskostnader og pantesikkerhet

**9-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**9-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 10. Styret og dets vedtak

**10-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

**10-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**10-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**10-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 11. Generalforsamlingen





**11-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**11-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**11-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**11-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**11-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**12-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**12-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**12-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**13-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**13-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Midtlia I Borettslag

## Dato og sted

**Dato: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00**

**Sted: Killingrud ungdomsskole**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av sekretær

### 1.4 Valg av tellekorps

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

### 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes

## 2. Årsmelding fra styret for 2024

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

## 3. Årsregnskap 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 2 508 649,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Hovedårsak er avslutning av totalrehabilitering av fasade med etterisolering av yttervegger, bytte av kledning, vindu og dører, samt maling gjennomført i 2023 og 2024, som er finansiert med låneopptak i 2023.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret inkl ekstern styreleder og varamedlem fastsettes til kr 74 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.



**Styrets innstilling:** Styret foreslår samme styrehonorar som vedtatt i 2024, men i tillegg kommer 1.000,- til varamedlem for fremmøte på 1 styremøte.

## 5. Innkomne forslag - ingen innkomne forslag innen fristen

## 6. Valg

Det skal velges følgende:

1 styremedlem for 2 år
1 varamedlem for 2 år.

### 6.1 Et styremedlem for to år

Terje Berhns er på valg. Han ønsker ikke gjenvalg.
Bjarne Norman Olsen som er andelseier i 28b har meldt seg interessert i å bidra i styret.

**Forslag til vedtak:** Bjarne Norman Olsen foreslås valgt som styremedlem for 2 år.

### 6.2 Et varamedlem for et år

Tor Eirik Ombudstvedt tar gjerne gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Tor Eirik Ombudstvedt gjenvelges som varamedlem i 1 år.

### 6.3 Valgkomitè

**Forslag til vedtak:** Styret

### 6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

**Forslag til vedtak:** Styreleder Jan Sverre Karlsen stiller som delegat.
Styremedlem Elisabeth Moen stiller som varadelegat.

Med vennlig hilsen for styret

27.02.2025

Jan Sverre Karlsen

# Styrets årsmelding 2024 for Midtlia I Borettslag

## Virksomhetens art og beliggenhet

Midtlia I Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948507749. Borettslaget består av 16 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

## Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:
Styreleder, Jan Sverre Karlsen
Styremedlem, Elisabeth Moen
Styremedlem, Terje Behrns
Varamedlem, Tor Eirik Thurmer Ombustvedt

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Jan Sverre Karlsen
Varadelegat: Elisabeth Moen

## Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 24 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

**Saker som er under arbeid:**

1. Ferdig stillelse av rehabiliteringsarbeidet ble endelig sluttført i August 2024

2. Det ble avdekket brudd i kloakkrør under gulvet i Furubakken 26b. Dette ble oppdaget da vi måtte spyle opp røret da det var i ferd med å tette seg.

I samme oppdrag bestilte vi videofilming av rørene og avdekket et stort brudd som var årsaken til at det hadde oppstått gjentagende problemer med at det tettet seg.

Grunnet uoversiktlig røropplegg måtte dette utsettes til januar 2025.

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

*2020*

*-Foring av kloakkrør og nedgraving av inspeksjonskum ved hvert bygg.*

*-Nye tak i nr. 22 og 24*



*-Drenering i nr. 28*

*2022*

*-Utskifting av samtlige garasjeporter.*

2023/2024

_ Fullstendig rehabilitering av alle fire bygg utvendig. Etterisolering med 10cm. Nye vinduer med 60 års vedlikeholdsgaranti og nye inngangsdører. Det ble også satt opp nye utelamper ved alle leilighetene.

## Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86356397. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

## Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 3 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for 2 roms var kr 2 650 000,- og for 4 roms kr 2 600 000,-.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon av Østlanske revisorer AS.

## Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

05.03.2025

Jan Sverre Karlsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025





## Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| **Disponible midler** | | |
| **Disponible midler 01.01.** | **3 382 076** | **687 383** |
| **Endringer i disponible midler:** | | |
| Årets resultat | -2 508 649 | -4 904 730 |
| Opptak lån / avdrag på lån | -70 066 | 7 599 423 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-2 578 715** | **2 694 693** |
| **Disponible midler 31.12** | **803 361** | **3 382 076** |

## Resultatregnskap Midtlia I Borettslag - 2024-12

| | Note | Regnskap År 2024 | Regnskap År 2023 | Budsjett År 2024 | Budsjett År 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader - drift | 1 | 1 328 832 | 984 288 | 1 328 832 | 1 328 832 |
| Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag | 1 | 27 840 | 25 920 | 27 840 | 27 264 |
| Andre inntekter | 1 | 2 500 | 4 000 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **1 359 172** | **1 014 208** | **1 356 672** | **1 356 096** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 83 912 | 92 526 | 83 293 | 83 293 |
| Kommunale avgifter | | 192 847 | 168 155 | 240 300 | 240 080 |
| Strøm og annen energi | 3 | 2 432 | 6 049 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikeholdskostnader | 4 | 2 717 890 | 4 767 348 | 128 000 | 128 000 |
| Løpende driftskostnader | 5 | 23 573 | 325 595 | 10 000 | 15 208 |
| Administrativ konsulentbistand | 6 | 90 739 | 108 342 | 84 084 | 88 364 |
| Digitale tjenester | | 116 608 | 108 207 | 114 300 | 116 452 |
| Forsikringer | | 86 139 | 74 307 | 87 018 | 110 017 |
| Andre driftskostnader | 7 | 13 544 | 29 967 | 14 800 | 16 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 327 683** | **5 680 497** | **761 795** | **797 414** |
| **Driftsresultat** | | **-1 968 511** | **-4 666 289** | **594 877** | **558 682** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 40 947 | 125 893 | 500 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 7 962 | 6 586 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 589 047 | 370 920 | 566 140 | 575 364 |
| **Sum finansinntekter / finanskostnader** | | **-540 138** | **-238 441** | **-565 640** | **-575 364** |
| **Årets resultat** | | **-2 508 649** | **-4 904 730** | **29 237** | **-16 682** |
| **Disponering:** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -2 508 649 | -4 904 730 | 0 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **-2 508 649** | **-4 904 730** | **0** | **0** |



## Balanse - Midtlia I Borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 8 | 1 264 531 | 1 264 531 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 264 531** | **1 264 531** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Erstatningsmessige skader | 9 | 3 286 | 0 |
| Andre fordringer | 10 | 165 893 | 141 871 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | 11 | 788 768 | 3 734 749 |
| **Sum omløpsmidler** | | **957 947** | **3 876 621** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 222 478** | **5 141 152** |

## Balanse - Midtlia I Borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | -7 772 271 | -5 263 623 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-7 770 671** | **-5 262 023** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 13 | 9 531 963 | 9 602 030 |
| Borettsinnskudd | | 306 600 | 306 600 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 5 169 |
| Leverandørgjeld | | 153 966 | 486 614 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 141 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 0 | 1 001 |
| Påløpne renter | | 619 | 619 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 1 000 |
| **Sum gjeld** | | **9 993 149** | **10 403 174** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 222 478** | **5 141 152** |

Sted:_____, dato:_____

| Jan Sverre Karlsen | Elisabeth Moen | Terje Behrns |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



## Noter Midtlia I Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

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

## Note 1 - Inntekter

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 1 328 832 | 984 288 |
| 3663 Renter og avdrag | 27 840 | 25 920 |
| 3699 Andre driftsinntekter | 2 500 | 4 000 |
| **Sum** | **1 359 172** | **1 014 208** |

## Note 2 - Personalkostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 5137 Andre lønnskostnader | 0 | 7 000 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 0 | 1 001 |
| 5330 Styrehonorar | 73 000 | 73 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 10 369 | 11 293 |
| 5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger | 0 | 141 |
| 5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del | 542 | 91 |
| **Sum** | **83 912** | **92 526** |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

## Note 3 - Strøm og annen energi

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6340 Lys, varme | 2 432 | 6 049 |
| **Sum** | **2 432** | **6 049** |

## Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 15 451 | 8 315 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 71 066 | 210 748 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer | 0 | 4 000 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 600 | 11 972 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 2 630 773 | 4 532 314 |
| **Sum** | **2 717 890** | **4 767 348** |

Konto 6610 "reparasjon og vedlikehold fellesanlegg" gjelder kostnad oppretting TV-kabler m/ kontakter kr 37 628,00, vedlikeholdskostnader elektro for 2024 kr 1 239,38 og vedlikeholdskostnader VVS for 2024 kr 32 198,54.

Konto 6640 "periodisk vedlikehold" gjelder prosjekt etterisolering yttervegger,bytte av vinduer og dører kr 2 411 622,50 og utvendig maling bygninger kr 219 150,00



Noter Midtlia I Borettslag

## Note 5 - Løpende driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 8 366 | 317 188 |
| 6780 Andre driftsavtaler | 15 207 | 8 408 |
| **Sum** | **23 573** | **325 595** |

## Note 6 - Administrative honorarer

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 3 163 | 3 888 |
| 6710 Forretningsførerhonorar | 80 388 | 76 266 |
| 6711 Honorar administrative tjenester | 0 | 2 500 |
| 6725 Honorar for juridisk bistand | 7 188 | 25 688 |
| **Sum** | **90 739** | **108 342** |

## Note 7 - Andre driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6391 Parkeringsleie | 0 | 138 |
| 6500 Verktøy | 239 | 518 |
| 6553 Lisenskostnader | 600 | 600 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 156 | 0 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 1 355 | 462 |
| 7420 Gave og tilskudd | 0 | 1 337 |
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 4 800 | 4 000 |
| 7710 Styremøter | 4 160 | 4 500 |
| 7720 Generalforsamling / Årsmøte | 1 034 | 1 392 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 200 | 1 200 |
| 7790 Annen kostnad | -1 | 15 821 |
| **Sum** | **13 544** | **29 967** |

## Note 8 - Eiendom

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1100 Bygninger | 904 831 | 904 831 |
| 1101 Rehabilitering og påkostninger | 359 700 | 359 700 |
| **Sum** | **1 264 531** | **1 264 531** |

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

## Note 9 - Erstatningsmessig skade

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1571 Erstatningsmessige skader | 3 286 | 0 |
| **Sum** | **3 286** | **0** |

Konto 1571 "erstatningsmessige skader" gjelder hotellopphold ifb.med skade i leilighet Furubakken 26.

## Note 10 - Andre fordringer

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1564 Periodisering | 165 893 | 141 871 |
| **Sum** | **165 893** | **141 871** |

Konto 1564 "periodisering" gjelder TV/bredbånd for periode 1.1.-30.6.25 kr 58 225,92 og forsikring for 2025 kr 107 667,00.

## Note 11 - Innestående på driftskonto

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1930 Driftskonto Boligbanken | 232 293 | 268 057 |
| 1933 Plasseringskonto 31+ | 556 475 | 3 466 692 |
| **Sum** | **788 768** | **3 734 749** |

## Note 12 - Egenkapital

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | -7 772 271 | -5 263 623 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **-7 770 671** | **-5 262 023** |

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



Noter Midtlia I Borettslag

## Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

| **Kreditor:** | **BoligBanken ASA** | **BoligBanken ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering/rehabil | Rehabilitering/utskiftin garasjeporter |
| **Lånenummer:** | **96660158283** | **96660155543** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2023 |
| Rentesats: | 6.05 % | 6.05 % |
| Betingelser: | Flytende renter | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2062 | 31.12.2032 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 9 500 000 | 212 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 9 407 426 | 194 604 |
| Avdrag i perioden: | 54 020 | 16 046 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **9 353 405** | **178 558** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 8 977 134 | 77 090 |

## Langsiktig gjeld og pantstillelser

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660155543 | 8 | 22 320 | 178 560 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158283 | 8 | 715 966 | 5 727 728 |
| | 8 | 453 210 | 3 625 680 |

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Midtlia I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Midtlia I Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jan Sverre Karlsen (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Elisabeth Moen (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Terje Behrns (sign.) | 21.03.2025 |



Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Midtlia I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*
Vi har revidert Midtlia I Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.508.649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 23.mars 2025
**Østlandske Revisorer AS**

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

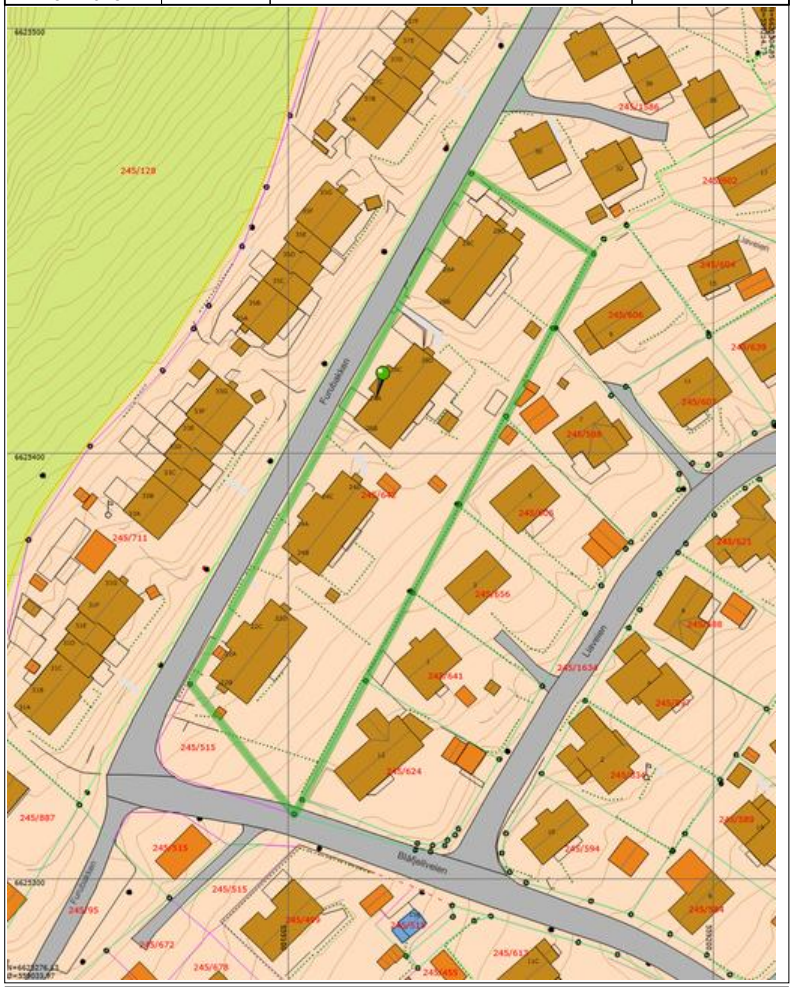
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 245 | Bnr: 642 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Furubakken 26A<br>3058 SOLBERGMOEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

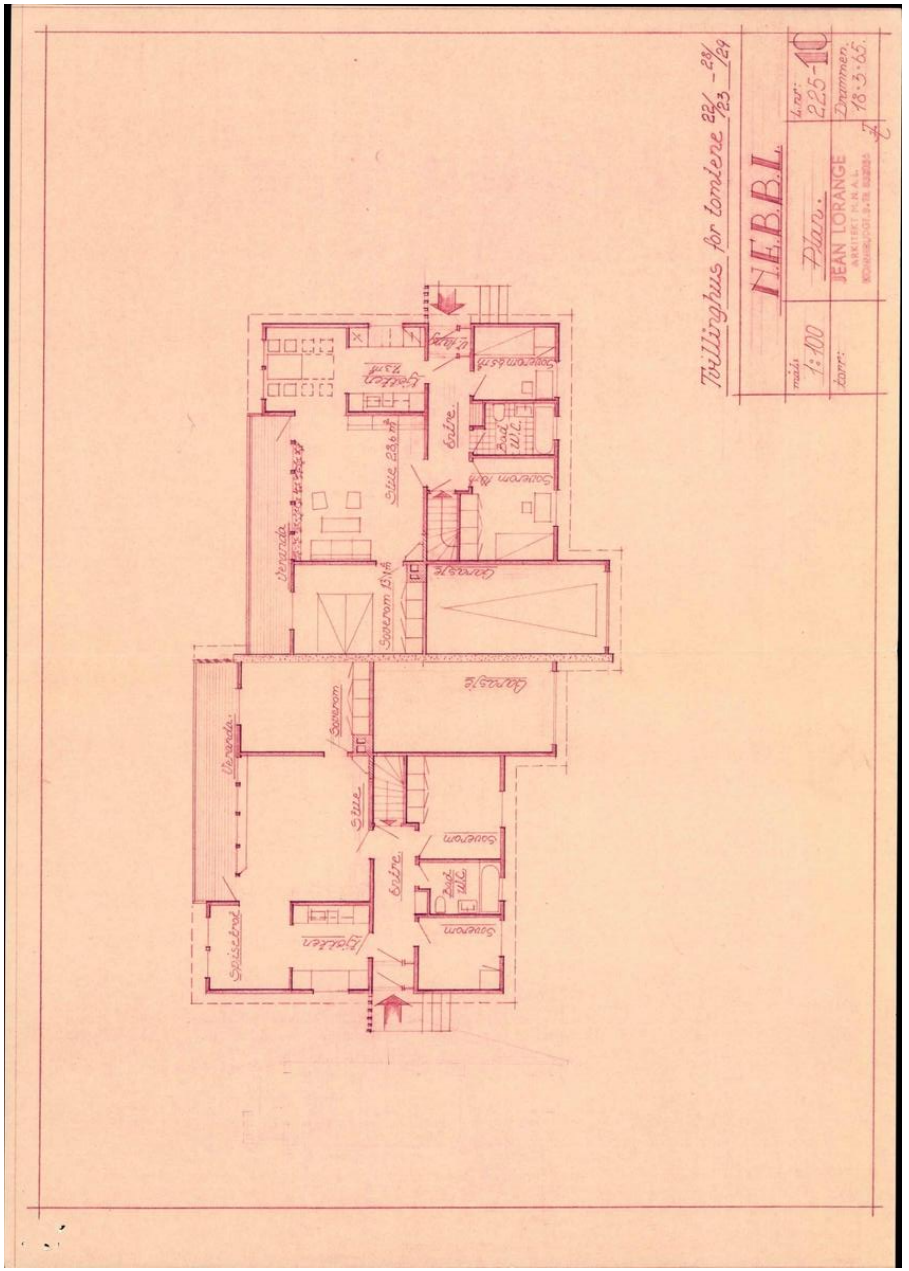
Målestokk 1:1000

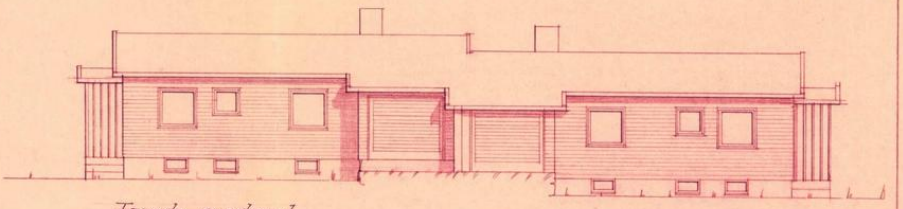




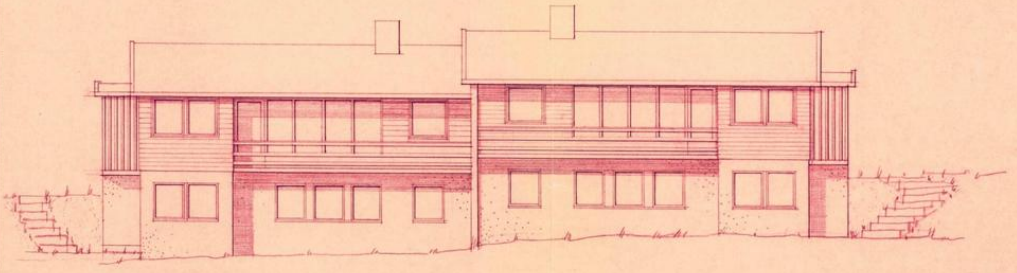

## Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Sti/traktorveg med belysning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet


Tellirghus for tomtene 22/23 - 23/24
N.E.B.B.
Plan.
JEAN LORANGE
Dronmen.
18.3.85.
Stue 23,6 m²
Soverom 13,4 m²
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Bad
Bad



Fasade nordvest

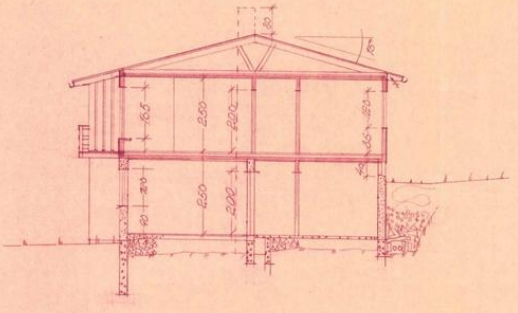


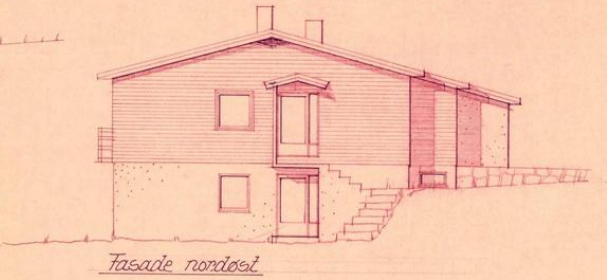
Fasade sydøst

N.E.B.B.L.

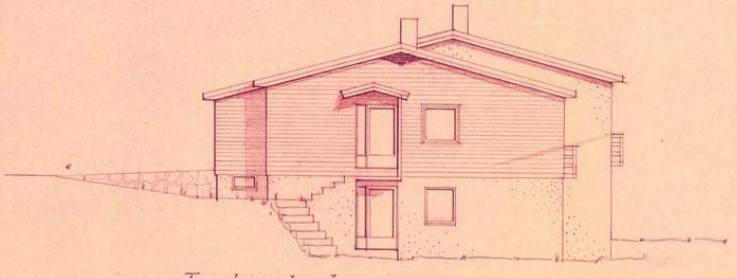
mål: 1:100 | Fasader: | L.nr: 225-12

konr: | JEAN LORANGE ARKITEKT M.N.A.L. KONNERUDGT. 3 - TLF. 832056 | Drammen 22.3.65.





Fasade nordøst



Fasade sydvest

Tvillinghus for tomtene 28/23 – 28/29

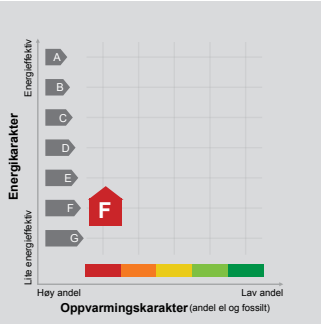
N.E.B.B.L.

mål: 1:100 | Snitt, fasader: | L.nr: 225-11

konr: | JEAN LORANGE ARKITEKT M.N.A.L. KONNERUDGT. 3 - TLF. 832056 | Drammen. 18.3.65

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Furubakken 26A |
| Postnummer | 3058 |
| Sted | SOLBERGMOEN |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 245 |
| Bruksnummer | 642 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 193245110 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-105637 |
| Dato | 10.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Tidsstyring av panelovner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 95 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

# Furubakken 26A

Nabolaget Solberg - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Stenseth skole (1-7 kl.)**<br>205 elever, 13 klasser | 22 min<br>1.5 km |
| **Solberg skole (1-7 kl.)**<br>556 elever, 25 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| **Killingrud ungdomsskole (8-10 ...**<br>262 elever, 18 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>373 elever, 19 klasser | 7 min<br>3.5 km |
| **Åssiden videregående skole**<br>1020 elever, 68 klasser | 7 min<br>4.6 km |
| **Akademiet Ypsilon vgs**<br>200 elever | 11 min<br>7.5 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Fevang**<br>Linje 51, 51N, 55, 56, 139 | 7 min<br>0.6 km |
| **Mjøndalen stasjon**<br>Linje R12 | 8 min<br>4.8 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 1 t 3 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 20 min |

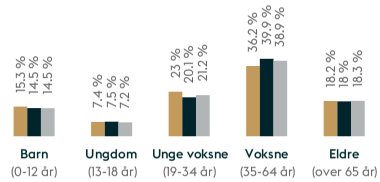
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Grinde barnehage (0-5 år)**<br>71 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Solbergmoen sprelloppbarnehage...**<br>92 barn | 8 min<br>0.7 km |
| **Skyttelveien barnehage (0-5 år...**<br>69 barn | 18 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Herstrøm** | 8 min |
| **Kiwi Stenseth** | 23 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solberg | 772 | 345 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Herstrøm balløkke | 11 min |
| Hågenstad balløkke | 15 min |
| Sporty24 Mjøndalen | 7 min |
| SKY Fitness Drammen | 7 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Drammen

**Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/drammen**

**951 00 613**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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.

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.

Oppdragsnummer: 10-0143/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Furubakken 26A 3058 SOLBERGMOEN

**Betegnelse:** Gnr 245, bnr 642 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no