NORDVIK

Dalenveien 27C

4 soverom | 93 kvm | Enebolig

Velkommen til

Dalenveien 27C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Nabolagsprofil
41	Om boligen
51	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
116	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026







Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig m/usjenert hage og terrasse - Nytt bad i 2025 - Parkering m/elbil-lading - Blindvei

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 656 757,-**
Fellesgjeld	**165 667,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 102,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Dalenveien 27C!

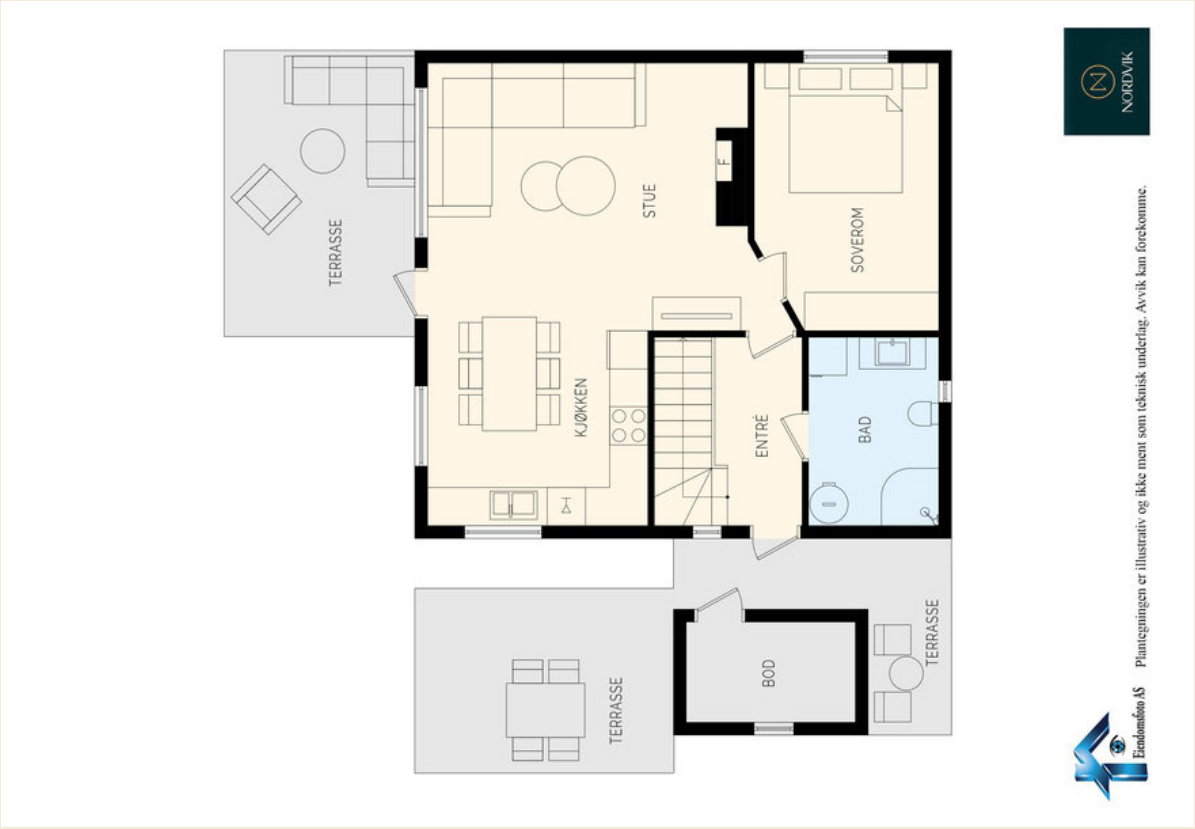
Dette er en sjarmerende enebolig med usjenert hage og terrasse, beliggende i en barnevennlig og trafikkstille gate på Konnerud.

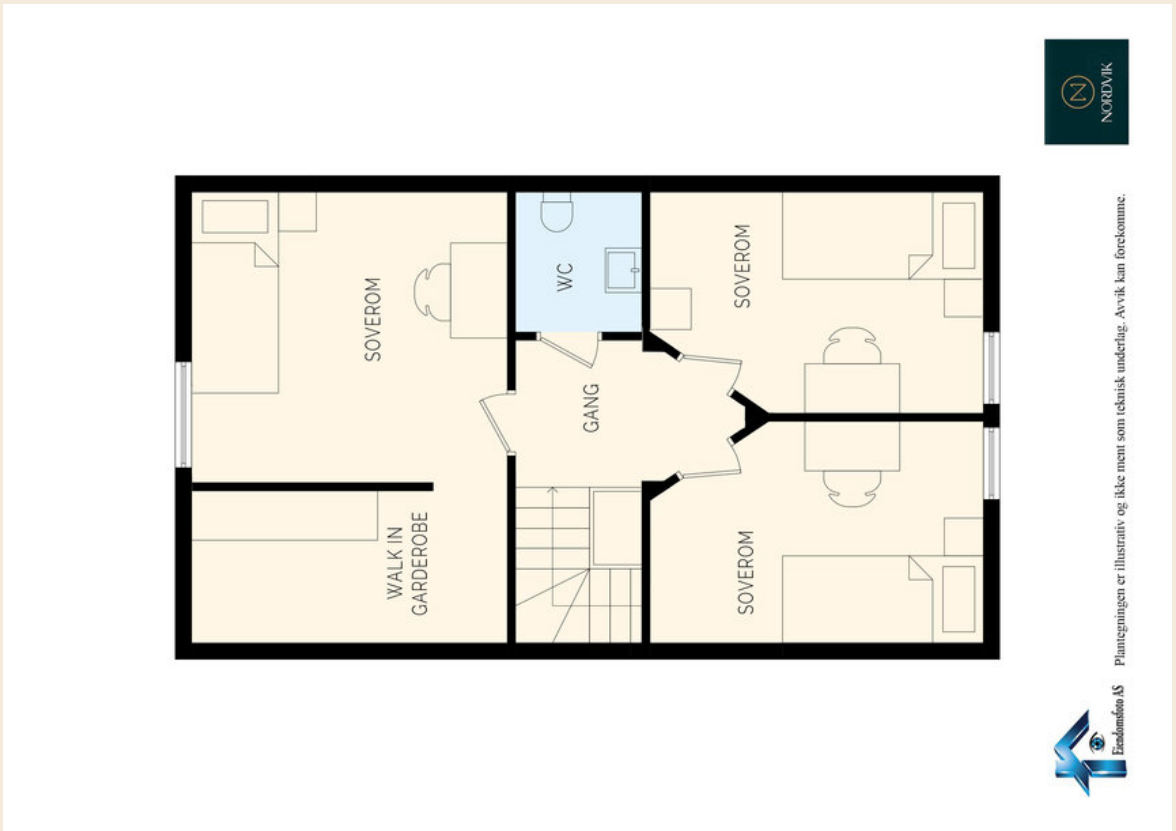
Høydepunkter:

- 4 soverom
- Nytt bad i 2025
- Nye vinduer i 2025
- Usjenert hage og terrasse med gode solforhold
- Praktisk isolert og panellagt bod med lagring på loft over bod
- Gode parkeringsmuligheter rett utenfor boligen m/elbil-lading
- Blindvei uten gjennomgangstrafikk
- Felles lekeplass og stor, felles parkeringsplass
- Tilgang til gruset turvei og marka rett utenfor boligen
- Bussholdeplass ca. 600 meter fra boligen
- Kort gangvei til Konnerud barneskole, ungdomsskole og barnehage
- Få minutter til Konnerud senter med bla. Kiwi, Meny og apotek
- Konnerud for øvrig har treningssenter, legesenter, helsestasjon, dyrlege mm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 74 kvm





2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



Flislagt entré med varmekabler i gulv










Velkommen til visning


ORIGINAL
REFRESHING
Coke
PASTA
Bon Appétit
Lexi's
clean kitchen
Alexis Kornblum Davidson


ORIGINAL
Coke
PASTA




AEG


BODY
WASH


100% COTTON
STONEWASHED
raw materials
50x50
JO NESBØ MACBETH








THE
TOTE B
MARC JACOBS






Carpe diem



Boden ved inngangspartiet er isolert og har flere bruksmuligheter








27 C









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Dalenveien 27C

Nabolaget Brokvoll/Damåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	14 min 1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 459 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min
Akademiet videregående skole D... 270 elever	10 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Konnerud senter	14 min

Offentlig transport

Gramsborg Linje 24	8 min 0.6 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	13 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

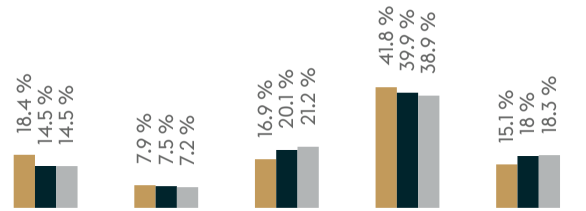
Barnehager

Svensedammen barnehage (1-5 år... 63 barn	13 min 1.1 km
Amicus barnehage (0-5 år) 21 barn	15 min 1.3 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 85 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Konnerud	10 min
Kiwi Konnerud	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brokvoll/Damåsen	772	319
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

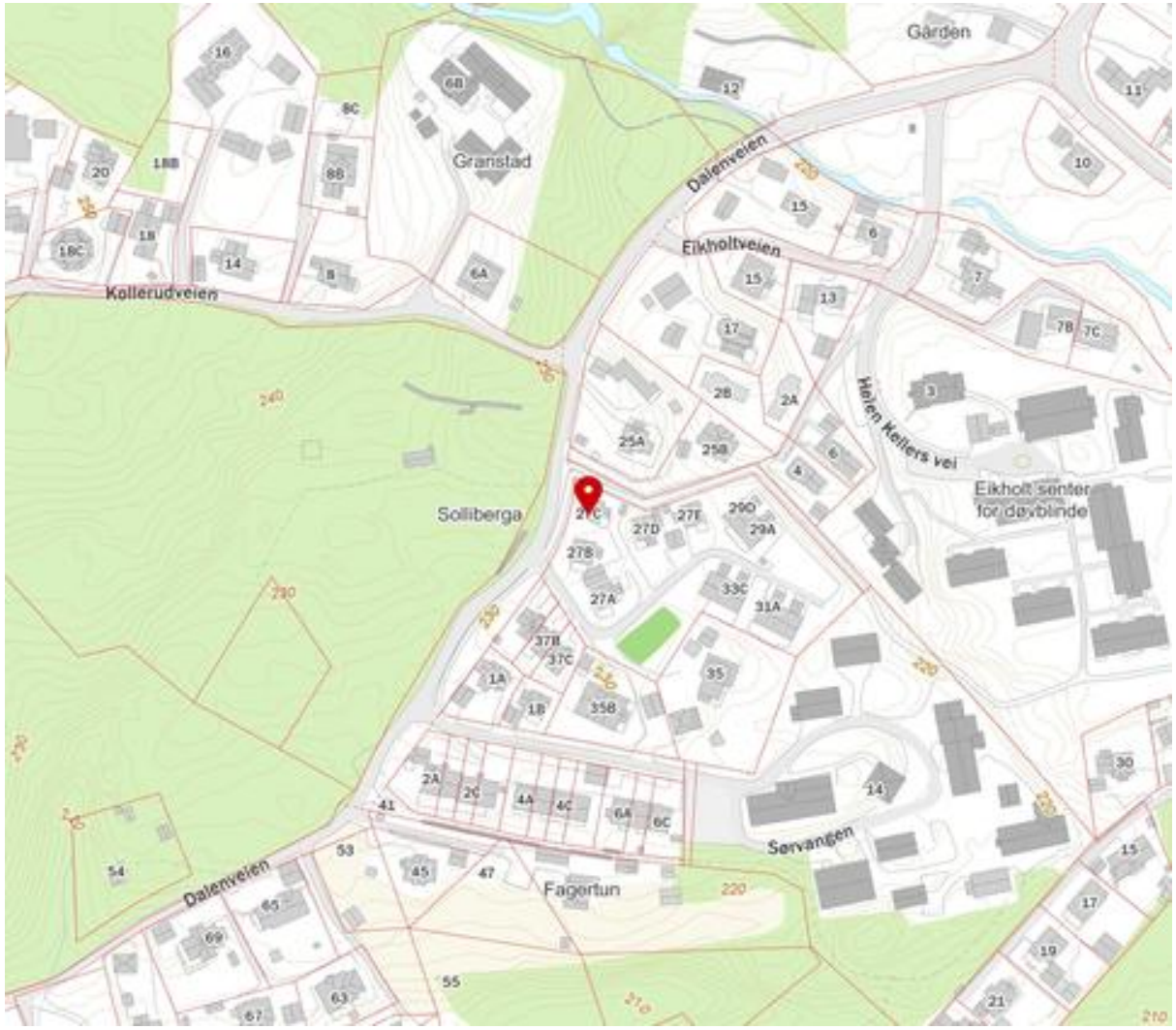
Sport

Konnerud skole	13 min
Konnerud idrettspark	10 min
Sporty24 Konnerud	11 min
EVO Konnerud	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 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 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0338/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN
Gnr 80, bnr 1462 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 15 i Furulund Borettslag, org.nr. 960655745

Selgere
Jan-Håvard Eriksen
Adriana Elzbieta Greber-Michelsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
165 667,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 655 667,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 656 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 666 257,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-e: 14 kvm. Isolert bod m/trimrom, ekstern bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Gang, 3 soverom, bod, wc
Total BRA: 33 kvm.

Standard
1. Etasje:

Entré: Velkommen hjem - Flislagt entré med varmekabler i gulv. Gangen gir plass for skap eller kommode til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Stue med flislag gulv og behagelige varmekabler. Stuen gir plass for romslig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det flott peis i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet, og som kommer godt med på kaldere dager. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken: Pent kjøkken fra rundt år 2010-2014 med profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, nedfelt koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenet byr på gode lagringsmuligheter i en god miks av skuffer og skap. Videre er det plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Videre herfra er det også adkomst til terrassen og hagen.

Soverom: I denne etasjen finner du hovedsoverommet. Soverommet har flislagt gulv og behagelige varmekabler. Soverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er soverommet innredet med garderobeskap som gir god plass til oppbevaring.

Bad: Nytt bad fra 2025 pusset opp av Bygg og Naturstein AS. Badet har flislagte overflater med varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med moderne innredning som heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, håndkletørker, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Praktisk med uttrekkbar løsning til å henge opp klær på veggen over vaskemaskinen.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre soverom. Det ene soverommet er i dag innredet som en ekstra tv-stue/kontor/gjesterom. Fra dette soverommet er det videre adkomst til walk-in closet med innredning som gir god plass til oppbevaring av garderoben. De øvrige soverommene passer perfekt som barnerom eller gjesterom, med god plass for seng (120-140cm) og tilhørende nattbord, samt skrivebord og kommode.

Toalettrom: Separat toalettrom utstyrt med servant, speilskap og toalett.

Parkering
Parkering for 3 biler utenfor huset. Det er montert ladeboks for elbil, i tillegg til egen kurs for lading via Schuko-kontakt. For øvrig felles parkeringsplass tilhørende borettslaget.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Ny koketopp

2025:
- Nytt bad
- Nye vinduer
- Ny ovn

2024:
- Ny oppvaskmaskin

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad. Var forsikringssak, så forsikringsselskapet gjorde alt av avtaler. Arbeidet skal være ført inn i boligmappen. Og utført via Bygg og Naturstein som fikk oppdraget via forsikringsselskapet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme svar som over. Skal ligge i Boligmappen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført gjennom firmaet Bygg og Naturstein

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arro Elektro as. Dokumentasjon i Boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttført 26.04.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke, ble innstalert i 2015, gjennom avtale med Fortum.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det blir foretatt regelmessig via borettslaget. Har aldri oversteget normale verdier på denne boligen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker på vegg og tak på badet etter at det ble pigget utenfor pga bygging av nytt hus nedenfor. Hele badet ble totalrenovert etter at forsikringsselskapet til de som bygget huse godkjente det.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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:

Byggtekniske forhold:
- Grunnforhold: Ukjent
- Krypkjeller: Nei
- Grunnmur: Nei
- Plate på mark: Betong
- Etasjeskille: Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade: Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: I entre
- Varmtvannstank: På bad
- Lukket peis i stue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Takkonstruksjon og loft: Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Taktekking: Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold.
- Våtrom - Ventilasjon: Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- NGU viser at forekomsten av radon til middels/høy. Det anbefales videreført jevnlige radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Kjøleskap/fryser på kjøkken
- Oppvaskmaskin
- Komfyr og koketopp

Følgende hvitevarer medfølger IKKE:
- Vaskemaskin

Følgende kan medfølge etter avtale:
- Snøfreser
- Kjøleskap og fryser i utebod

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglamper i stue
- Lampe over spisebord
- Trebjelke med spotter

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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i hele 1. etasje
- Peis i stue

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. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 102,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnleie kr. 6 095,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold fellesareal, løpende driftskostnader, grunnpakke TV og internett mm.)
Dugnad kr. 100,-
Forskudd avregning vann kr. 907,- (avregnes 1 gang i året)

Medlemskontigent medeiere kr. 300,- med forfall hver 12 mnd.

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

salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr. 305,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 037 744,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 150 976,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Furulund Borettslag består av 17 boenheter på eiendommen.

Saker som er under arbeid:
- Gjennomgang av takrenner og pipehatter, da flere lekker
- Gjennomgang av takenes tilstand - det er mulig å skifte kun takstein. Det er mye "lekkasje" fra taksteinen
- Generell vedlikehold

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Bytte av vinduer - 2024/2025
- Bytte av ytterdører
- Isolert luftekanaler på loft - rekkehusene - 2023
- Radonmåling i en av eneboligene - vinter 24/25 - gjennomført tiltak
- Installert vannstopper kjøkken/bad - 2021
- Skiftet gatalys - 2021
- Generelt vedlikehold; herunder skiftet enkelte takstein 2022
- Etablert fartsdumper - innfartsvei - 2023

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 165 667,-pr. 31.12.2025

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes 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.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368785826, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 07.10.2026: 2 663 886
Andel av saldo: 165 667
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rent

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et årsresultat på kr. 386 817,-.
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 160 740,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser per 15/10-26 at det ikke er noen store planer for neste år, da det allerede er gjennomført

en del vedlikehold. Det er ei heller planlagt kostnadsøkninger, utover normal indeksregulering av felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det praktiseres dugnad 1 gang i året. Ved deltakelse får man tilbakebetalt en mindre sum.
- Hver andel har ansvar for å klippe plen på lekeplassen 1 gang i året.
- Måking av egen oppkjørsel og ved parkering må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86384000

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 658 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget på ca. 6 658 m2.

Utenfor denne boligen er det pent opparbeidet med grønne plenarealer, beplantning, prydbusker og hekk som bidrar til en skjermet og hyggelig atmosfære. Hagen byr på gode muligheter for både lek, aktiviteter og avslapning. Videre er det en fin terrasse med plass til sittegruppe og grill. Ved inngangspartiet er det også etablert hellelagt uteplass med plass for utemøblement, og som er delvis skjermet med levegg.

Det er asfaltert innkjørsel med parkering for flere biler utenfor boligen, samt asfaltert gangvei inn til huset.
På tomten er det også praktisk redskapsbod med plass for oppbevaring, samt bod ved inngangsparti innredet til trimrom.

Stor felles parkeringsplass og lekeplass for øvrig på borettslagets tomt.

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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Radonmåling
Radonmåling gjennomføres jevnlig i regi av borettslaget. Selger opplyser om at det ikke har vært noen unormale utslag for denne boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i idylliske omgivelser på Konnerud, i et familievennlig og attraktivt boligområde. Konnerud er et populært boligområde kjent for gode oppvekstvilkår og et hyggelig bomiljø. Det er kort vei til Konnerud barneskole, Svensedammen ungdomsskole samt offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner man et mangfold av flotte tur- og rekreasjonsområder vinter som sommer.

Konnerud er kjent for sitt aktive idrettsmiljø, med Konnerud IL som et naturlig samlingspunkt for både små og store. Ved Konnerud stadion og Konnerudhallen finnes flotte idrettsanlegg og et bredt aktivitetstilbud med blant annet fotball, håndball, langrenn og andre idretter. Her er det gode muligheter for å finne en aktivitet som passer, enten barna ønsker å prøve sin første idrett eller satse videre. Det lokale idrettsmiljøet bidrar også til et sosialt og inkluderende nærmiljø.

For den turglade familien er Konnerud et ypperlig utgangspunkt. Området har nærhet til store skogs- og turområder med et omfattende nettverk av stier, turveier og skiløyper. Sommerstid kan familien utforske skogen til fots eller på sykkel, ta turen til Haukåstoppen for flott utsikt eller nyte varme dager ved populære badevann som Stordammen og Inntakeren. Når vinteren kommer, byr Konnerud på gode forhold for langrenn, med preparerte skiløyper, lysløype og eget skianlegg med rulleskiløype for barmarkstrening. Her kan både små og store oppleve ekte skiglede, enten det er snakk om de første turene på ski eller lengre søndagsturer i marka.

Fra boligen er det få minutter til dagligvarebutikken Rema1000, samt Konnerud senter som innehar butikker som Kiwi, Meny, Europris, Nille og apotek. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen. For et større utvalg av butikker og servicetjenester ligger både Gulskogen kjøpesenter og Drammen sentrum innen komfortabel rekkevidde.

Bebyggelse
Nærmeste barnehager er Svensedammen barnehage, Amicus barnehage og Solhaugen barnehage.

Ca. 10 minutters gangavstand til Konnerud barneskole.
Ca. 15 minutters gangavstand til Svensedammen ungdomsskole.

Det er flere Videregående skoler i Drammen med mange studieretninger, samt Lier.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 600 meter til nærmeste busstopp "Gramsborg" med hyppige avganger ned til Drammen sentrum. Bussen bruker ca. 12 minutter ned til sentrum. Fra Drammen sentrum er det svært gode forbindelser med buss og tog i ulike retninger. Det er blant annet 36 minutter med tog fra Drammen til Oslo S, og bare 60 minutter til Oslo Lufthavn med Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 31.03.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest den gangen var det følgende arbeider som gjenstod:
- Rom med røykpipe må ha ventil 15x15 i yttervegg for forbrenningsluft til fremtidig ildsted.
- Finplanering må utføres så snart klimaforholdene er akseptable. Det samme gjelder vilkår fastsatt i utomhusplan godkjent av byplankontoret.

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

Det foreligger sanitærtegninger datert 26.06.1991. Tegningene har ikke formelt godkjennelsesstempel fra kommunen, men antas å være grunnlag for oppføring. Tegningene samsvarer med dagens planløsning med unntak av at det er etablert et ekstra soverom i 2. etasje. I forbindelse med etableringens er det også ut til at det er satt inn et ekstra vindu. Etablering av soverom i rom godkjent som oppholdsrom er ikke søknadspliktig, dog er fasadeendring i form av innsetting av vindu søknadspliktig arbeid til kommunen. Dette er ikke omsøkt eller formelt godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 til privat vei for borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Krav vannforsyning, avløp, vei og annen transport

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for området Sørvangen Arbeidssenter (26.03.1984) med reguleringsformål til boliger, felles avkjørsel, allmennytting formål-institusjon, felles gangareal, felles lekeareal, gang-/sykkelvei, kjørevei.
- Detaljregulering for Eikholt og Sørvangen (05.05.2026) med reguleringsformål til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, turdag, turvei, vilkår for bruk av arealer, bygninger, anlegg.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Eikholt og Sørvangen (05.05.2026)
- Detaljregulerung for Dalenveien 32 (26.09.2023)
- Områderegulering for Konnerud sentrum (26.05.2020)
- Reguleringsplan for del av gnr. 80 bnr. 13 og gnr. 80 bnr. 198 (24.09.1985)
- Eikholt, senter for døv-blinde (30.08.1979)
- Reguleringsplan for området Sørvangen Arbeidssenter (26.03.1984)
- Reguleringsplan for området Gården, Drammen kommune (01.12.1977)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

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

3301/80/1462:
26.06.2008 - Dokumentnr: 521742 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:80 Bnr:502
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å disponere friareal.
Med flere bestemmelser

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Kommuneinfo kr. 1 127,-
Markedspakke med salgsoppgave ink. målstyrt face/insta/VG annonsering kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Tinglysningsgebyr urådighet kr. 545,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes ikke for privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport vi tar utlegget kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 592,- 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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dalenveien 27 C
3031 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1992
BRA:	107 m^2
BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	11	4	0	1

Supertakst

GNR: 80 BNR: 1462 ANR: 15

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Dalenveien 27 C
3031 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	- loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2)
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**8.10.2026**	Rapportdato:	**9.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Adriana Elzbieta Greber-Michelsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Jan-Håvard Eriksen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2014

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse

kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2025. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2025 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2025 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2025, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :

Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Takst- og boligtjenester AS



Informasjon om boligen

Adresse: **Dalenveien 27 C, 3031 Drammen**			
Kommunenr: **3301**	Gårdsnr: **80**	Bruksnr: **1462**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **15**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1992** - Gjeldende TEK 85
Boligtype: **Enebolig**			

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 85 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Kaldloft
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 2 boder
Garasje : Nei
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasser
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Nei
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : På bad
Lukket peis i stue

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**60** Entre / trapperom, Stue/ Kjøkken, Soverom, Bad	**14** Isolert bod / trimrom på ca 5 kvm ved inngangsparti Ekstern bod på ca 9 kvm	**0**	**40**
2. etasje	**33**	**33** Gang/trapperom, 3 x soverom, Bod og WC	**0** Ingen rom	**0**	**0**
Totalt m²	**107**	**93**	**14**	**0**	**40**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	40	33	7
Totalt m²	**40**	**33**	**7**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet 2etg med knevegg og røstet himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940.
Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm på hver side som målbart gulvareal. Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarsleranlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
I.h.t til godkjente tegninger er et av soverommene I 2 etg idag 2 soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger brukstillatelse datert 31.03.1992 Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Rekkverk er målt til 99,4 cm	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**
Radon	
I følge eier foretas det regelmessige målinger i borettslaget som aldri har vist forhøyede verdier. I.h.t NGU (Norges Geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Middels / Høy Det kan anbefales videreført jevnlige radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold, for avklaring og eventuelle tiltak ved eventuelt forhøyede verdier utover anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.	

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er fundamentert med betongplate på mark. Det er ikke foretatt endringer av fundament eller grunnmur etter byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.

6.3 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen fremstår med tilfredsstillende fall fra bygningen, og det er ikke registrert forhold ved terrengforholdene som gir grunn til anmerkning. Det er ikke foretatt endringer av terrenget etter byggeår.

6.4 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	Liggende kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Ytterveggene er oppført som en trebasert konstruksjon med liggende bordkledning, i tråd med boligens byggeår. Det er ikke foretatt endringer på fasaden etter oppføring. Det ble ikke registrert avvik av betydning ved besiktigelsen, og kledningen fremstår i normal stand for alderen.

6.5 Vinduer og dører TG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2025
Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 lags glass	

Oppsummering	TG-0

Vinduer er malte trevinduer med tolags glass, utskiftet i 2025. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse, Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Deter anlagt 3 terraser rundt bolig hvorav en steinbelagt.

Oppsummering — TG-1

Boligen har tre terrasser plassert rundt bygningen, hvorav én er steinbelagt. Det er ikke registrert avvik på byggdelen, og den vurderes å være i tilfredsstillende tilstand. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.7 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Innredet loft, Kryploft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er også et kaldloft over utvendig bod i tilknytning til boligen, med luke i himling i boden.
Det er delvis gangbart gulv i dette kaldloftet med lagringskapasitet, men ingen tilgang uten destruktive inngrep videre til kryploftet i bolig. Det er ikke påvist avvik i kaldloftet over utvendig bod. Tilstandsgraden gjelder derfor manglende inspeskjonsmulighet av kryploftet i boligen.

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen

Oppsummering — TG-2

Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldloft. Kryploftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig, og eventuelle skjulte avvik som fukt, råte eller mangelfull ventilasjon kan ikke utelukkes. Det anbefales at loftet gjøres tilgjengelig for nærmere undersøkelse for å avklare faktisk tilstand.

6.8 Taktekking — TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og er av sikkerhetsmessige årsaker kun observert fra bakkeplan. Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon, kan derfor ikke utelukkes. Det registreres mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan over tid holde på fuktighet og redusere taksteinens og tekkingens levetid, og det anbefales rengjøring samt jevnlig vedlikehold.

6.9 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Skorstein er belagt med beslag

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen over tak er tildekket med beslag. Den er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset, og at det ikke er avdekket skader under befaringen betyr ikke at skjulte skader ikke kan forekomme. Det ble ikke registrert synlige avvik ut fra observasjonsmulighetene, og bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1. En nærmere undersøkelse av skorstein og tak kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Kjøkken



Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 2010-2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**



Fuktsøk



Test av avtrekk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Fronter : Profilerte
Benkeplate : Trebenkeplate
Kum : Singel kum, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Integrert Ovn i høyskap
Nedfelt koketopp
Integrert oppvaskmaskin (med front) under benk
Integrert kombiskap (med fryser) i høyskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved kombiskap : 139
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen antas montert i perioden ca. 2010–2014 og fremstår med profilerte fronter, trebenkeplate og nedfelt singelkum med standard kjøkkenbatteri. Innredningen omfatter integrerte hvitevarer, herunder ovn i høyskap, nedfelt koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet som del av tilstandsvurderingen. Fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin ga høyeste måleverdi på 139 ved kombiskapet, hvilket ligger innenfor grønn sone. Det er ikke registrert avvik ved kjøkkenets overflater og innredning.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 2010-2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er opplyst at det er foretatt endringer etter byggeår, utført omtrent i perioden 2010–2014, men hvem som har utført arbeidet er ukjent. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes til å være i normal stand ut fra alder og bruk.

6.11 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Ukjent**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Deler av avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørenes materiale er ikke kjent. Deler av avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken, mens de resterende antas å være fra byggeåret. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Det bemerkes at avløpsanlegg har en begrenset levetid, og at eldre deler må påregnes utskiftet på sikt.

6.12 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast, Kobber

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Deler av vannrør er av nyere dato i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Oppsummering	TG-1

Vannledninger består av rør i plast og kobber. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten merknad. Deler av vannrørene er av nyere dato i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv- og veggjennomføringer. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : I hele 1 etg
Peis i stue

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja

Arro Elektro har utført risiko- og sluttkontroll av anlegget datert 26.04.2022
Det foreligger også samsvarserklæring datert 26.04.2022

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Det er lagt forlenget opplegg av stikk fra vaskemaskin til vannstopper.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på risiko- og sluttkontroll av det elektriske anlegget utført av Arro Elektro, datert 26.04.2022. Ved kontrollen ble det registrert et avvik knyttet til opplegg av stikk fra vaskemaskin til vannstopper. Det foreligger ikke manglende dokumentasjon på utbedring av avviket.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-0

Volum (liter)	**190 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Beskrivelse	
Varmtvannsbereder er ny fra 2024 i forbindelse med oppgradering av bad i 2025	

Oppsummering **TG-0**

Varmtvannsbereder på 190 liter er plassert på bad. Berederen er ny fra 2024 og ble montert i forbindelse med oppgradering av badet i 2025. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.15 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Beskrivelse	
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og / eller yttervegger.	

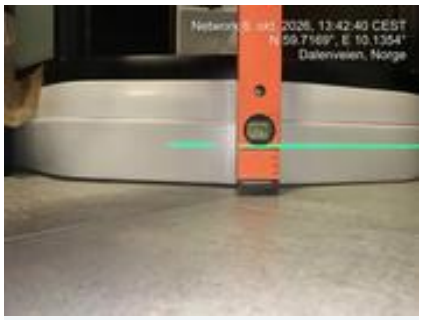
Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og/eller yttervegger. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonsløsningen etter byggeår. Løsningen vurderes som normal for byggeåret, og det er ikke registrert avvik.

6.16 Våtrom



Bad



Fall til sluk (under dusjkabinett)



Inventar

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Bygg og Naturstein AS**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-0**

Våtrommet har flislagte overflater på både vegg og gulv. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall fra dørterskel til er målt til 4 mm. Bildedokumentasjon viser oppkant ved dørterskel på ca 18mm. Dusjsonen er nedsenket med ca 10mm, og tilfredsstiller med det kravene i.h.t TEK 17 selv om øvrig gulv har lite fall. (tilnærmet flatt)

Oppsummering fallforhold **TG-0**

Våtrommet har fall fra dørterskel målt til 4 mm, og dusjsonen er nedsenket med cirka 10 mm. Det er registrert en oppkant ved dørterskelen på cirka 18 mm. Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Fallforholdene i dusjsonen tilfredsstiller kravene, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Belegg på gulv og vegger**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt i form av belegg på gulv og vegger, med sluk av plast. Sluket har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold, grunnet plassering under dusjkabinett, noe som gjør det kontroll av tilstanden og nødvendig vedlikehold av slukets overgang til membran. Redusert tilgang til rengjøring og inspeksjon kan over tid medføre økt risiko for tilstopping og redusert tetthet i slukområdet. Forholdet er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Det anbefales derfor jevnlig bruk av slukoppløsende midler som mudin / plumbo for å holde sluket fri for avrenning.

Sanitærutstyr



Kun naturlig ventilasjon

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Oppsummering sanitærutstyr TG-0

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett.
Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet er ventilert med naturlig avtrekk via lufteventil i tak. Dette er ikke i tråd med dagens anbefalte løsning for våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt forventes for å sikre tilstrekkelig fjerning av fukt. Manglende mekanisk avtrekk gir økt risiko for fuktopphopning og kondens, som over tid kan medføre muggdannelse og fuktskader.
I følge baderomsleverandør var det ikke ønskelig å installere mekanisk ventilasjon på badet fordi det er ukjent hvorvidt avtrekksrør over tak, er isolert i kaldloftdelsen i kryploft. Eventuelt manglende isolering av avtrekksrøret her kan derfor skape kondensering og fukt. Med manglende mulighet for inspeksjon av kryploft lar isolering av avtrekksrør seg ikke konstattere.
Det kan derfor anbefales tiltak som luke mot kryploftsdelen for mulig inspeksjon av avtrekksrør, eller innsetting av mekanisk ventil i yttervegg på badet for å få etablert tilfredsstillende avtrekk i.h.t TEK 17.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er ikke foretatt fordi tettesjikt er nytt i 2025, og er fulldokumentert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke foretatt. Bakgrunnen er at tettesjiktet er nytt fra 2025 og foreligger med fullstendig dokumentasjon. Det er derfor ikke ansett nødvendig med destruktiv kontroll for å vurdere fuktforholdene. Tilstandsgrad er ikke undersøkt for denne bygningsdelen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse

Full dokumentasjon er fremlagt inkl. bildedokumentasjon.

6.17 Overflater andre rom TG-1

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etg : 2,40 m
Takhøyde i 2 etg : 2,40 m

1 etg :

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Flis
Vegger : Malt panel / plater
Himling : Malt panel

SOVEROM 1 :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : Malt panel

2. etg :

GANG :
Gulv : Furugulv
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

SOVEROM 2 :
Gulv : Furugulv
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

SOVEROM 3 :
Gulv : Furugulv
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

SOVEROM 4 :
Gulv : Furugulv
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en takhøyde på 2,40 m i både 1. og 2. etasje. I 1. etasje er gulvene belagt med flis, mens veggene består av malt panel og plater og himlingene av malt panel. I 2. etasje har soverommene furugulv med malt panel på vegger og i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstår i normal stand for byggeåret.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adriana Greber-michelsen	9578-5997-4-1532801	2026-10-04 21:12:28
Jan-Håvard Eriksen	9578-5995-4-606364	2026-10-04 21:08:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
10-0338/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Jan-Håvard Eriksen, Adriana Elzbieta Greber-Michelsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2014

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?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad. Var forsikringssak, så forsikringsselskapet gjorde alt av avtaler. Arbeidet skal være ført inn i boligmappen. Og utført via Bygg og Naturstein som fikk oppdraget via forsikringsselskapet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme svar som over. Skal ligge i Boligmappen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført gjennom firmaet Bygg og Naturstein

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arro Elektro as. Dokumentasjon i Boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttført 26.04.2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke, ble innstalert i 2015, gjennom avtale med Fortum.

---

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

Eventuell kommentar: Er tilkoblet det offentlige.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det blir foretatt regelmessig via borettslaget. Har aldri oversteget normale verdier på denne boligen.

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: Sprekker på vegg og tak på badet etter at det ble pigget utenfor pga bygging av nytt hus nedenfor. Hele badet ble totalrenovert etter at forsikringsselskapet til de som bygget huse godkjente det.

---

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: Ingen problemer, heller ingen tilbakemelding fra feier.

---

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

Eventuell kommentar: Er ingen kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke opplevd noe, og heller ikke fått tilbakemelding på det etter kontroll i 2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting vi har oppdaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting så lenge vi har bod her.

---

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

Eventuell kommentar: Ingenting så lenge vi har bod her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe instalert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet om.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette.

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Ikke så lenge vi har bod her.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0338/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan-Håvard Eriksen	**2026-10-04**	**Adriana Greber-michelsen**	**2026-10-04**

Identifikasjon

Jan-Håvard Eriksen

Identifikasjon

Adriana Greber-michelsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364882**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7821050**
Gårdsnummer **80**	Bruksnummer **1462**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,53**

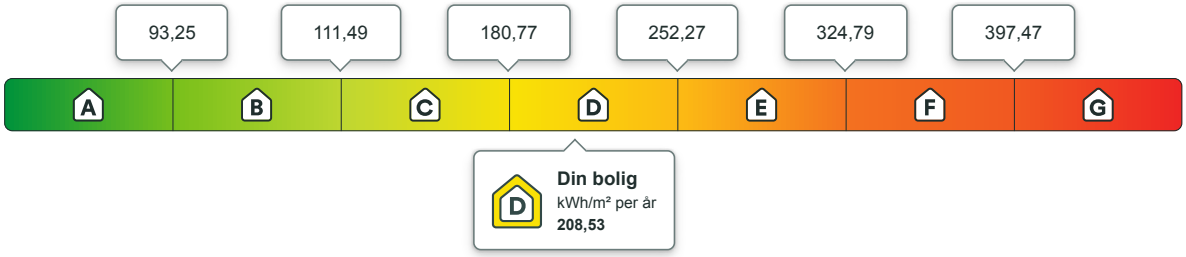
Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 928,78	**215,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Dalenveien 27C, 3031 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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.

Vedtekter

for Furulund Borettslag org nr 960 655 745.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på ordinær generalforsamling 13.3.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furulund 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.

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

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

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

(8) Borettslaget har kjøpt inn luftsperrer til samtlige vinduer i soverom, disse skal alltid være montert. Lufting som fører til skade på vinduer/glass må andelseier bekoste selv. Reparasjoner av en slik art må utføres innen kort tid, slik at annen bygningsmasse ikke blir skadet.

(9) Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold og alle reparasjoner på garasjer og boder utomhus som andelseier disponerer.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Garasjer og boder som er satt opp, eller blir satt opp i fremtiden på borettslagets tomt dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Forsikringen gjelder kun bygningsmessige skader, og ikke innbo og løsøre.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

FURULUND BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER:
For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen og området andelseier disponerer må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

1. **Vedlikehold/bruk av boligen og egen uteandel**
   Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Andelseier har selvstendig plikt til å ivareta og sikre boligen. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg.

   Andelseier er ansvarlig for at det til enhver tid holdes ryddig/i stand og ellers ser presentabelt ut på andelseiers disponerte andel. Alle andelseiere er ansvarlig for at alle felles arealer holdes i stand til enhver tid.

   a. Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i egne hager, hensetter eiendeler på fellesområder som sjenerer/er ødelagte, tilgriser fasader m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader hvis det medfører ekstrakostnader forbundet med dette.
   b. Festing av antenner, markiser, skilt, varmepumpe o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten forutgående søknad og skriftlig tillatelse fra styret.
   c. Oppsetting av boder, garasjer, platting, terrasse, veranda e.l. på egen disponerte andel, kan kun gjøres etter forutgående søknad og skriftlig tillatelse fra styret. Andelseier er selv ansvarlig for kostnader for oppsetting, vedlikehold, reparasjon og kostnader ved skade av disse, jfr. vedtektene § 5-1,9.
   d. Ved skade i boligen som dekkes av borettslagets forsikring, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel hvis andelseier har opptrådt uforsvarlig.

2. **Trafikksikkerhet/ferdsel**
   Fartsgrensen i borettslaget skal overholdes. Den er på max. 15 km/t. Det oppfordres til forsiktig ferdsel av motorisert kjøretøy.

   All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges. Andelseiere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene. All parkering utenom felles parkeringsplass eller utenfor egen bolig er forbudt. Borettslaget er berettiget til, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig hensatte biler/kjøretøy/hengere/ campingvogner/-biler uten tillatelse fra styret.

   Hekker, busker og trær mot borettslagets innkjøringsvei må holdes i slik stand at det ikke utgjør trafikkfare eller hindrer framkommelighet. Det må heller ikke plantes slik at det henger grener utover veien.

   Busker som er til trafikkfare skal holdes nede av andelseier som disponerer tomten.

3. **Parkering**
   Eneboligene: Skal i utgangspunktet parkere utenfor egen bolig.
   Rekkehusene: Parkering utenfor egen bolig eller felles parkeringsplass.
   Parkering på felles parkeringsplass i borettslaget er forbeholdt beboerne i Furulund borettslag og gjester til disse.

   El- eller hybridbiler: Andelseiere som eier eller går til anskaffelse av el- eller hybridbiler plikter å sette seg inn i regler om lading av el-/hybridbiler. Lading må utføres forsvarlig og uten bruk av skjøteledning som ikke er originalt til bilen.

4. **Beplantning**
   Beplantning skal gjøres aktsomt. Busker/trær må ikke forringe bebyggelsens ytre klimasjikt hva gjelder veggflater og tak eller medføre tetting av nedløpssystem inn mot eiendomsmassen.

   Trær/busker tillates i utgangspunktet ikke å plantes nærmere bebyggelsen enn 3,0 m. Høyden skal heller ikke overstige 2,5 m. Med allerede bestående busker/trær må disse etterses jevnlig slik at disse ikke er til skade eller sjenanse.

   Andelseier er ansvarlig for å utføre påkrevd beskjæring på egen andel, slik at beplantningen ikke kommer i berøring eller medfører skade på bebyggelsen som nevnt over. Beplantningen skal heller ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

   Fjerning av busker og trær på borettslagets eiendom må godkjennes av styret.

5. **Lekeplass**
   Styret står ansvarlig for at lekeplassen er i forskriftsmessig stand. Barn/ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til beplantning, og til andre som benytter området. Foreldre/foresatte av barn/ungdom som benytter lekeplassen plikter å påse at området brukes på en forsvarlig måte.

6. **Avfallskonteinere**
   a. Det anbefales at avfallskonteinerne rengjøres minst en gang i året.
   b. Styret oppfordrer til at det kildesorteres så langt det lar seg gjøre.

7. **Ro og orden**
   Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene. Man må vise aktsomhet, hensynsfullhet og forståelse overfor naboer. En god regel er å gi beskjed på forhånd ved selskapeligheter. Om natten – regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00 – skal det være mest mulig ro. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 18.00 og 09.00 på lørdager. Søndager og øvrige helligdager bør det være ro.

8. **Dyrehold**
   Dyrehold er tillatt i borettslaget. Andelseiere oppfordres til ansvarlig dyrehold for å forhindre sjenanse og ulempe for andre. Borettslaget anmoder katte-eiere om å kastrere og sterilisere, samt merke kattene med microchip. Dersom katt(er) beviselig benytter visse hager/blomsterbed til toalett, plikter eier av katten å benytte kjente tiltak for å stoppe dette. Borettslaget krever at hunder holdes i bånd og at ekskrementer fjernes.
   Klager vedrørende dyrehold behandles i styret. Styret ønsker å være informert om antall dyr per. husstand og anmoder om at antallet ikke overstiger 2-3.

9. **Snørydding**
   Borettslaget står ansvarlig for snømåking på fellesarealer; felles parkering og innkjøringsveien. På vinterstid skal det ikke parkeres på de tre plassene nederste i hjørnet mot Eikholt og Sørvangen - da snøen skal ryddes mot Sørvangen.

   Hver enkelt andelseier står ansvarlig for snømåking på sin egen andel.

10. **Ansvar og vedlikehold av brannslukningsapparat og røykvarslere**
    Andelseier har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende. Det er påbudt at hver bolig har minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Batteri til røykvarslere deles ut av borettslaget en gang i året.

    Dersom det er feil ved røykvarsler eller brannslukningsapparat, må det straks meldes fra til styret.

11. **Grilling**
    Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasse/platting. Engangsgrill og kullgrill er strengt forbudt. Dette av hensyn til brannfare og røykutvikling til naboer. Maks grense for oppbevaring av propan er to 11 kg beholdere pr bolig.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Ved uklarheter eller uenigheter rundt husordensreglene er det styret som tar avgjørelsen. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post. Melding fra styret eller Nedre Buskerud boligbyggelag (NBBO) til andelseierne, ved rundskriv eller oppslag på annen måte, gjelder på samme vis som husordensreglenes og vedtektenes bestemmelser.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Hvis husordensreglene ikke blir overholdt vil styret kunne vurdere eventuelle tiltak.

Konnerud, 2022

Styret i Furulund borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Furulund Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

Sted: Gåserud barnehage, Pettersvollen 31, Konnerud

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forslag: Styreleder Anne Hermansen

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Protokollfører: Simen Hagen Nilstad

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Styreleder Anne Hermansen

Beboer Gunn Marit Skistad

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 386 817,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styret foreslår å videreføre summen fra i fjor, kr. 60.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Det var ingen innkomne saker denne gang.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Se valgkomiteens forslag.

Det skal velges ny styreleder, da Anne Hermansen går ut av styret og hennes valgperiode er over.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Det skal velges ett styremedlem for ett år, da styremedlem Andreas Aasheim skal flytte.

Samt ett styremedlem for to år, da Roger Strøm Andersen går ut av styret og hans valgperiode er over.

Se vedlegg fra valgkomiteen - punkt 6.1.

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer.

Første vara skal velges for to år og har møteplikt.

Andre og tredje vara skal velges for ett år.

Se valgkomiteens forslag til innstilling - punkt 6.1

6.4 Valgkomitè

Styret skal foreslå valgkomite for kommende år.

Forslag til vedtak:

6.5 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 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Forslag til vedtak: Styrets forslag er at styreleder Geir Inge Seim som delegat

Styrets forslag er Kjetil A. Hansen

Med vennlig hilsen for styret
22.04.2026
Anne Christensson Hermansen

Styrets årsmelding 2025 for Furulund Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Furulund Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 960655745. Borettslaget består av 17 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, Anne Christensson Hermansen
Styremedlem, Roger Strøm Andersen
Styremedlem, Andreas Christensen Aasheim
Varamedlem, Rita Varpe Hansen
Varamedlem, Ida Simensen
Varamedlem, Simen Nilstad

Valgkomitè:

Geir Inge Seim og Lise Berit Svendby har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Geir Inge Seim
Varadelegat: Andreas Aasheim

Styrets arbeid

I 2025/26 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 17 saker.

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

- Gjennomgang av takrenner og pipehatter, da flere lekker
- Gjennomgang av takenes tilstand - det er mulig å skifte kun takstein. Det er mye "lekkasje" fra taksteinen
- Generell vedlikehold

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte av vinduer - 2024/2025
- Bytte av ytterdører
- Isolert luftekanaler på loft - rekkehusene - 2023
- Radonmåling i en av eneboligene - vinter 24/25 - gjennomført tiltak

- Installert vannstopper kjøkken/bad - 2021
- Skiftet gatalys - 2021
- Generelt vedlikehold; herunder skiftet enkelte takstein 2022
- Etablert fatsdumper - innfartsvei - 2023

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

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

Alle andelseiere fikk utlevert batterier til røykvarslerne som skulle vare i minimum 5 år i desember 2022. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86384000. 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.

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.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 var det ingen overdragelser av boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere borettslaget.

Forretningsførsel

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

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 2025.

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 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
20.04.2026
Anne Christensson Hermansen

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2026

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 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 667 136**	**1 968 698**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	386 817	-1 156 867
Opptak lån / avdrag på lån	-114 893	855 306
Årets endring i disponible midler	**271 924**	**-301 561**
Disponible midler 31.12	**1 939 060**	**1 667 136**

Resultatregnskap Furulund Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 326 531	1 276 968	1 307 135	1 381 417
Andre inntekter	1	0	0	15 909	15 000
Sum inntekter		**1 326 531**	**1 276 968**	**1 323 044**	**1 396 417**
Kostnader					
Personalkostnader	2	68 460	62 755	68 460	68 460
Kommunale avgifter		251 272	240 041	272 000	281 000
Strøm og annen energi	3	4 843	4 001	8 000	5 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	148 897	1 712 194	310 000	322 000
Løpende driftskostnader	5	75 977	69 416	71 800	70 000
Administrativ konsulentbistand	6	101 765	94 805	117 578	107 022
Digitale tjenester		94 316	91 596	96 000	100 000
Forsikringer		92 669	72 445	94 592	105 027
Andre driftskostnader	7	11 038	16 597	15 600	14 050
Sum driftskostnader		**849 239**	**2 363 850**	**1 054 030**	**1 072 559**
Driftsresultat		**477 292**	**-1 086 882**	**269 014**	**323 858**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		74 374	73 149	1 000	0
Andre finansinntekter		7 942	6 480	0	0
Rentekostnader		172 791	149 614	183 290	163 118
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-90 475**	**-69 985**	**-182 290**	**-163 118**
Årets resultat		**386 817**	**-1 156 867**	**86 724**	**160 740**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		386 817	-1 156 867	0	0
Sum disponeringer		**386 817**	**-1 156 867**	**0**	**0**

Balanse - Furulund Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 531 200	1 531 200
Bygninger	8	8 636 311	8 636 311
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 167 511**	**10 167 511**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		150 551	122 382
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		531	531
Innestående på driftskonto	9	1 982 368	1 829 427
Sum omløpsmidler		**2 133 449**	**1 952 340**
SUM EIENDELER		**12 300 961**	**12 119 851**

Balanse - Furulund Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		6 589 566	6 202 749
Sum egenkapital	**10**	**6 591 266**	**6 204 449**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	2 725 306	2 840 199
Borettsinnskudd		2 790 000	2 790 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 331
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		175 815	259 970
Påløpne renter		0	33
Annen kortsiktig gjeld		18 524	18 770
Sum gjeld		**5 709 695**	**5 915 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 300 961**	**12 119 851**

Sted:_____, dato:_____

Anne Christensson Hermansen Styreleder	Roger Strøm Andersen Styremedlem	Andreas Christensen Aasheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. 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 eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 141 692	1 103 124
3608 Vannmåler, vann/avløp	164 439	153 444
3627 Dugnad	20 400	20 400
Sum	**1 326 531**	**1 276 968**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	60 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 755
Sum	**68 460**	**62 755**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	4 843	4 001
Sum	**4 843**	**4 001**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 170	69 674
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 798	19 045
6640 Periodisk vedlikehold	110 929	1 623 475
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	0
Sum	**148 897**	**1 712 194**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	73 077	52 791
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	14 025
6780 Andre driftsavtaler	2 900	2 600
Sum	**75 977**	**69 416**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 750	3 163
6710 Forretningsførerhonorar	87 396	83 076
6711 Honorar administrative tjenester	10 619	8 566
Sum	**101 765**	**94 805**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	2 847	8 049
6550 Driftsmateriale	0	109
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	138	216
7420 Gave og tilskudd	0	569
7450 Kontingent boligbyggelaget	5 100	5 100
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 523	1 354
7770 Bank og kortgebyrer	1 430	1 200
Sum	**11 038**	**16 597**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	1 531 200	1 531 200
1100 Bygninger	8 636 311	8 636 311
Sum	**10 167 511**	**10 167 511**

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 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	390 861	311 964
1933 Plasseringskonto 31+	1 591 507	1 517 463
Sum	**1 982 368**	**1 829 427**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	1 700	1 700
Opptjent egenkapital	6 589 566	6 202 749
SUM EGENKAPITAL	**6 591 266**	**6 204 449**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinasiering/nye vinduer og fartsdumper
Lånenummer:	**16368785826**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 893 889
Lånesaldo 01.01:	2 840 199
Avdrag i perioden:	114 893
Lånesaldo 31.12:	**2 725 306**
Saldo 5 år frem i tid:	2 026 780

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368785826	5	169 487	847 435
	6	158 132	948 792
	6	154 846	929 076

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Furulund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furulund Borettslag

Styreleder	Anne Christensson Hermansen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Roger Strøm Andersen (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Andreas Christensen Aasheim (sign.)	20.04.2026

Til generalforsamlingen i
Furulund Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Furulund Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 386 817. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 Nostegt. 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, 20.april 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Til

Generalforsamlingen Furulund Borettslag

Valgkomiteen har følgende forslag/innstilling til årsmøte (GF) 07. mai 2026

Styreleder:

- Geir Inge Seim

Styremedlemmer:

- Kjetil Arild Hansen
- Elisabeth Brekke Nielsen (Andreas Aasheim går ut pga flytting)

Varamedlemmer:

1. vara: Rita Varpe Hansen (ikke på valg)
2. vara: Øivind Isaksen
3. vara: Jan Håvard Eriksen

Drammen, 25.03.2026

Valgkomitêen v/Furulund Borettslag

Lise Berit Svendby Geir Inge Seim

DRAMMEN
KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
BYPLANKONTORET

Bogen og Mathisen
Kobbervikdalen 87
3036 Drammen

Deres ref: Vår ref: JWP Dato: 31.03.1992

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99.2.)

Hermed gis midlertidig brukstillatelse for FURULUND BORETTSLAG.
DALENVEIEN 27A,27B,27C,27D,27E, 5 ENEBOLIGER.
DALENVEIEN 29A-D,31A-D,33A-D, 3 REKKEHUS M/4LEILIGHETER.

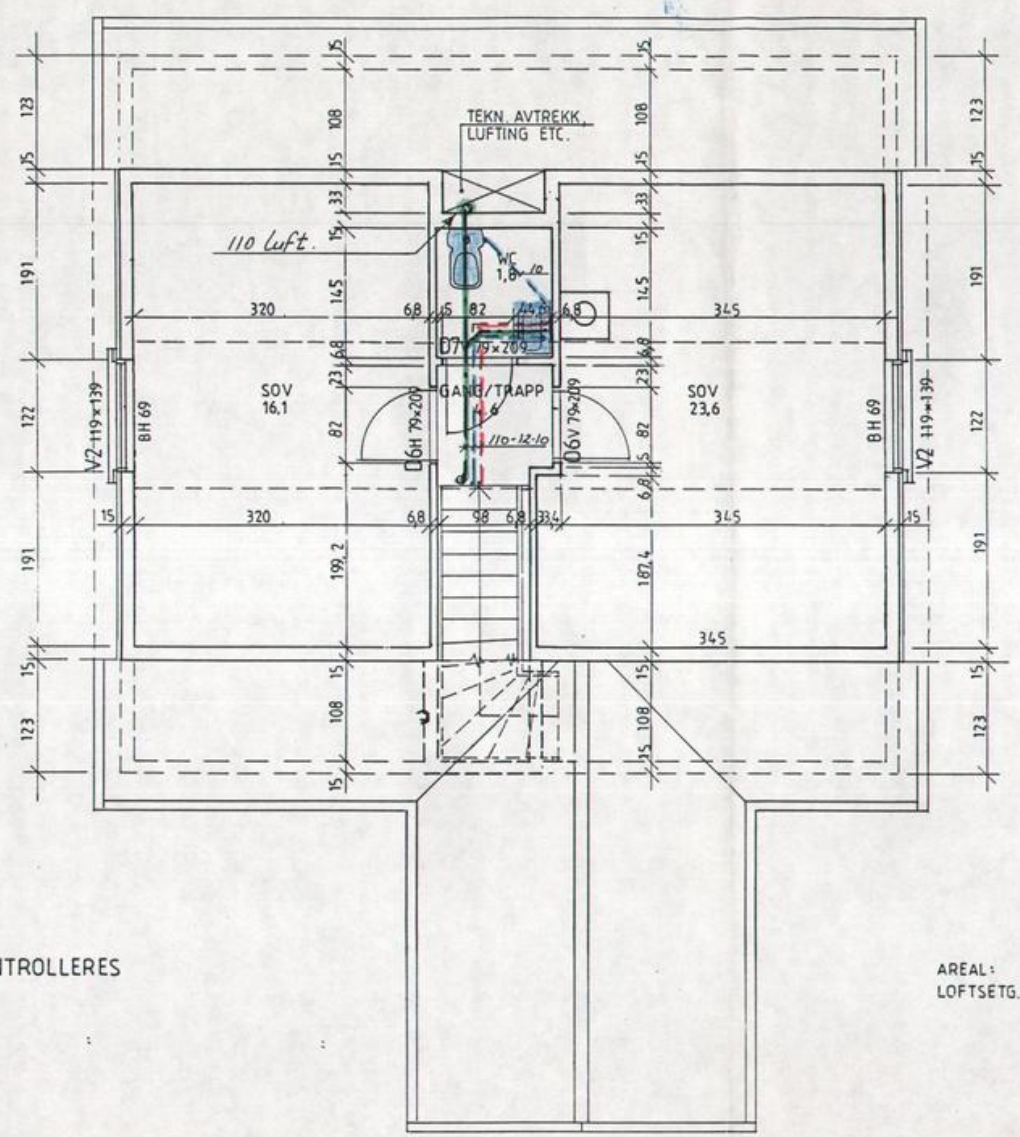
Gjenstående småarbeider/mangler i henhold til ~~vedlagte liste~~/nedenfor anført, må være utført før ferdigattest utstedes. Byggherren er ansvarlig for at arbeidene blir utført så snart som mulig og at melding om dette blir gitt til bygningskontrollen.

Med vennlig hilsen

Jan Willy Pedersen
Bygningskontrollør

Bemerkninger ved ferdigbefaring 31.03.92:
1. Rom med røykpipe må ha ventil 15x15 i yttervegg for forbrenningsluft til fremtidig ildted. Ventilene monteres nå.
2. Finplanering må utføres så snart klimaforholdene er akseptable. Det samme gjelder vilkår fastsatt i utomhusplan godkjent av byplankontoret 19.07.91.

Gjenpart:
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langesgate 11, 3044 Drammen
Drammen Boligbyggelag, Nedre Storgate 9, 3015 Drammen



NB!
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

AREAL:
LOFTSETG. : 46,1 m²

A08NQ/16807382 Geomatikk
80/1462 17 Tegning

TEGN. NR. 0403-102

FURULUND BORETTSLAG

ENEBOLIG E, F, G, H

PLAN LOFTSETG.
MÅL 1:50
DATO 26.02.91

REV. 04.03.91
REV. 16.05.91 ARB.TEGN.

DRAMMEN INGENIØRVESEN
R.j.nr. 359 26/6-91

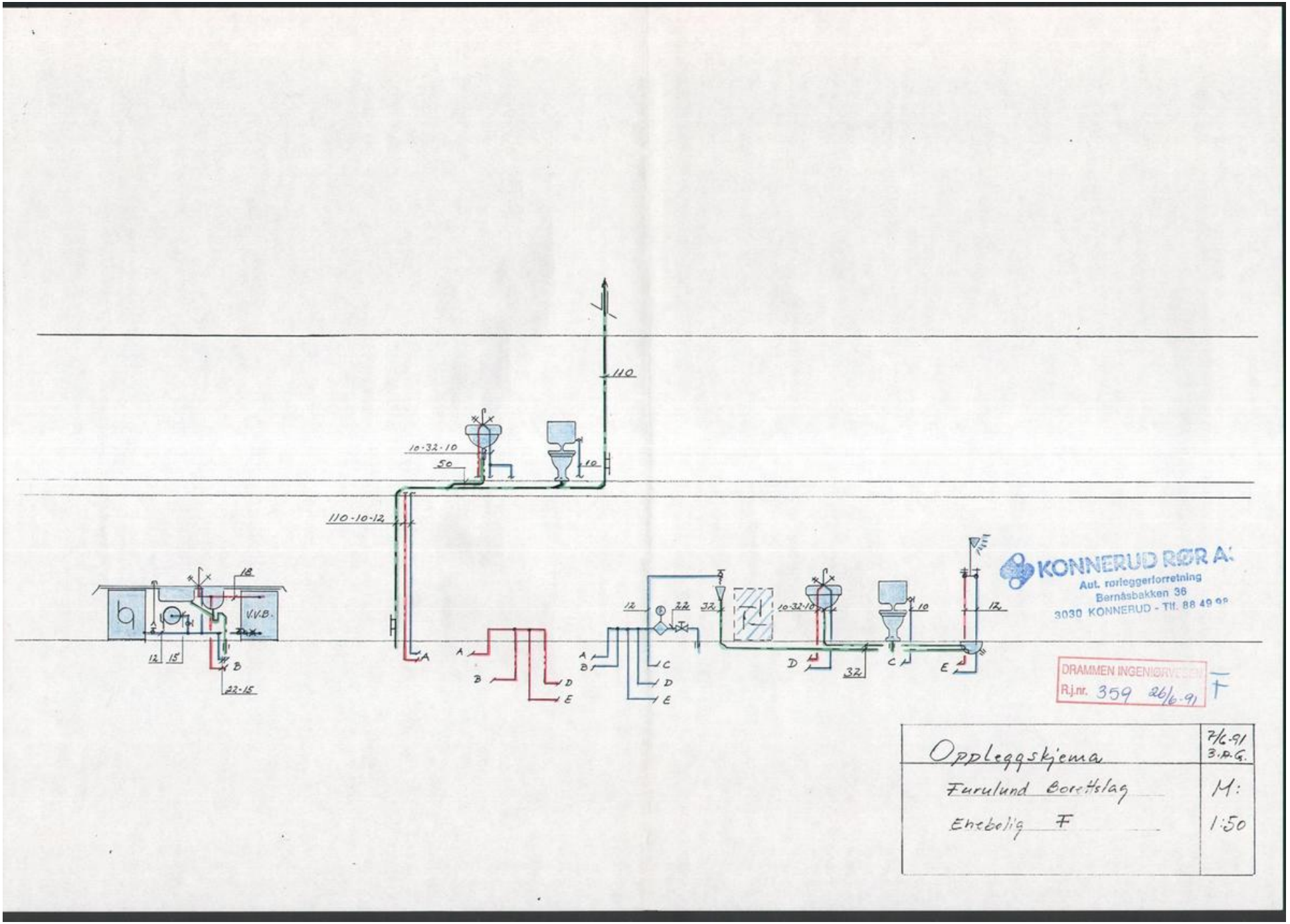
KONNERUD RØR A.S
Aut. rørleggerforretning
Bernåsbakken 36
3030 KONNERUD - Tlf. 80 48 08

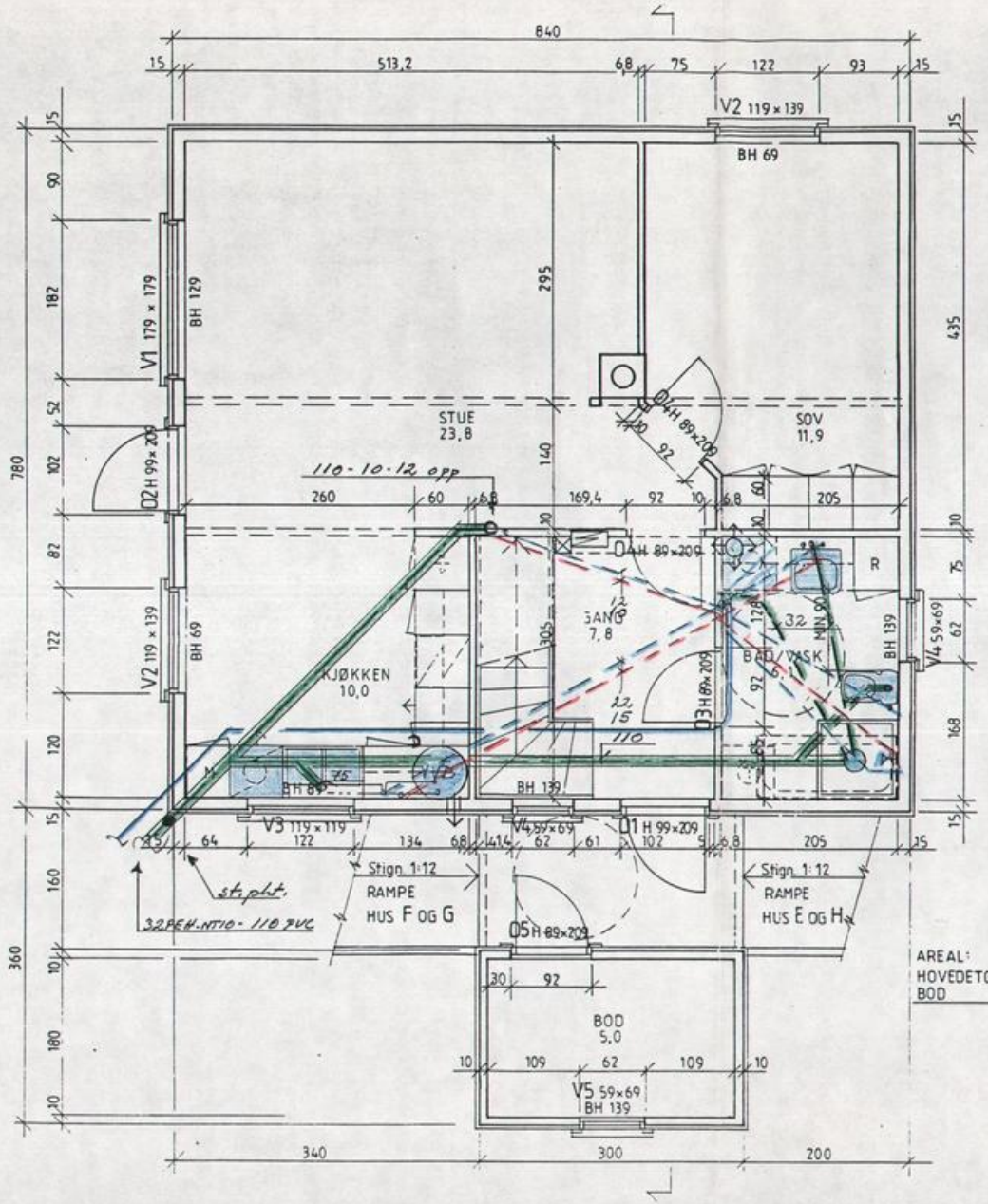
ARKITEKTKOMPANIET
BJARTE ÅGEDAL SIV ARK MNAL

ArKi tEkT kOMp aniet

Drammen
Tollbugt. 46
Tlf. 03/83 10 95

San. tegn. 7/6-91 B.Å.G.


110
10·32·10
50
10
110·10·12
18
V.V.B.
12
15
B
22·15
A
B
D
E
12
22
32
A
B
C
D
E
10·32·10
10
12
D
32
C
E
KONNERUD RØR A/S
Aut. rørleggerforretning
Bernåsbakken 36
3030 KONNERUD - Tlf. 88 49 98
DRAMMEN INGENIØRVESEN
R.j.nr. 359 26/6-91
F
Oppleggskjema
Furulund Borettslag
Enebolig F
7/6-91
J.P.G.
M:
1:50



NB!
ALLE MÅL
KONTROLLERES
PÅ STEDET!

AREAL:
HOVEDETG. 59,6 m²
BOD 5,0 m²
64,6 m²

TEGN. NR. D403-101

FURULUND BORETTSLAG

ENEBOLIG E, F, G, H

PLAN HOVEDETG.
MÅL 1:50
DATO 26.02.91

REV. 04.03.91
REV. 16.05.91 ARB. TEGN.

KONNERUD RØRAS
Aut. rørleggerforretning
Bernåsbakken 38
3030 KONNERUD - Tlf. 88 49 0

DRAMMEN INGENIØR
R.J.nr. 359 26/6-91 F

ARKITEKTKOMPANIET
BJARTE ÅGEDAL SIV ARK MNAL

ArKi
tEkT
kOMp
aniet

Drammen
Tollbugt. 46
Tlf. 03/83 10 95

Sanitegn. 7/6-91. BÅ

Erklæring

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 80, bnr. 1462 i Drammen gir med dette eier av gnr.80, bnr. 502 følgende rettigheter på gnr. 80, bnr. 1462:

1) Rett til å knytte seg til vann og avløpsledning på eiendommen.
2) Rett til adkomst fra Dalenveien langs sørvestgrensen av eiendommen.
3) Rett til å disponere friareal på eiendommen.

Alle rettigheter forutsetter at gnr. 80, bnr. 502 dekker sin relative andel av drift og vedlikehold av det anlegg det gis rett til å disponere

Drammen 21. April 2008 - endret med rett g/bnr. 24. Juni 2008

Styret
Furulund Borettslag

Doknr: 521742 Tinglyst: 26.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Birgitte Christensen

Mette Skjeggerud

ambita

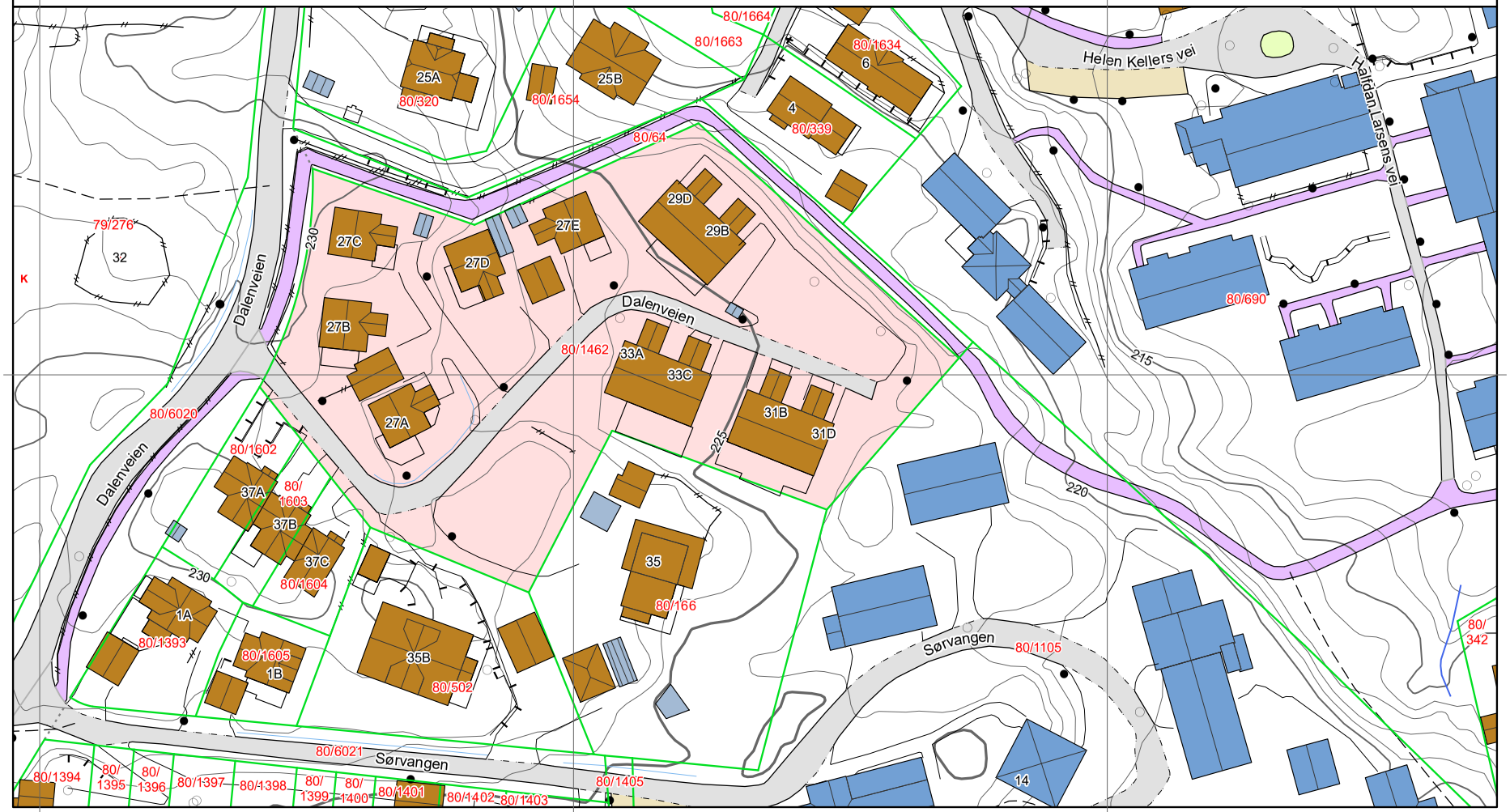
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/80/1462/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



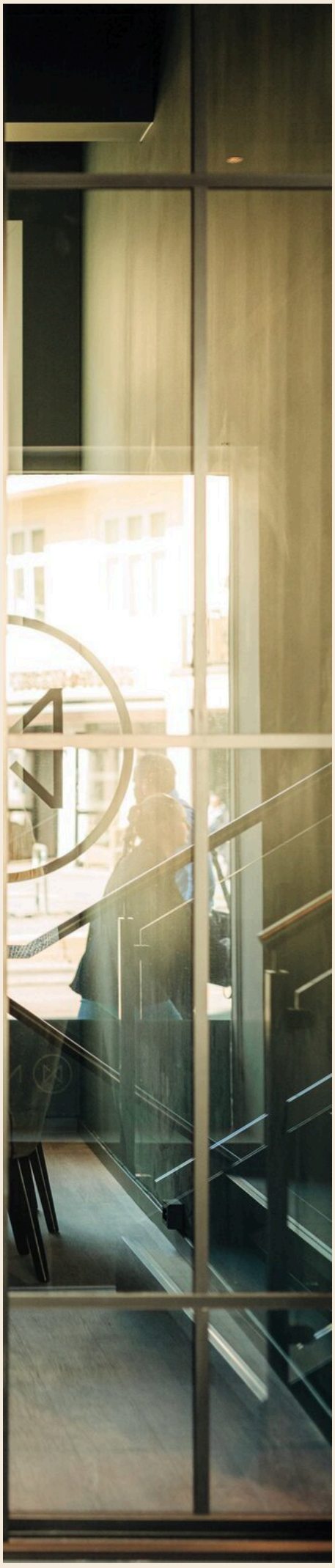
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

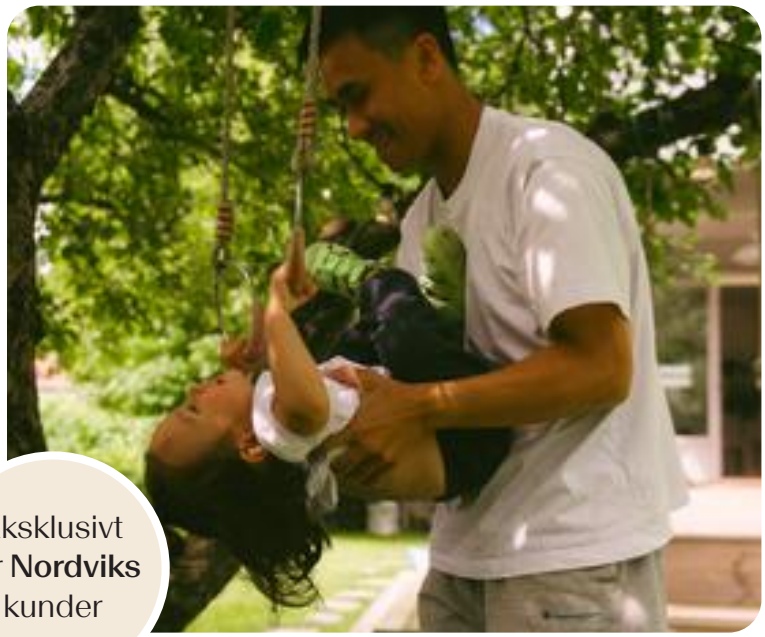


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0338/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalenveien 27C 3031 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 80, bnr 1462 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696