

Jupiterveien 150



Velkommen til

Jupiterveien 150



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Stenseth/Krokstadelva

Flott 4-roms toppleilighet over 2 plan i populært område -Terrasse på 41 kvm -Trappefri adkomst-Gode solforhold -Utsikt

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	324 437,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 715 787,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 015,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1979
Megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Jupiterveien 150

- Lekker, moderne og innholdsrik 4-roms leilighet over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område i Krokstadelva. Leiligheten byr på stor terrasse, oppgradert bad og moderne kjøkken fra 2022. Kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport.

- Høydepunkter:
- Stor, overbygd terrasse på 41 m^2
- Kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
- Oppgradert bad med blant annet dusjkabinett, nytt servantmøbel og opplegg for vaskemaskin
- Tre soverom
- Rolig område med nærhet til turmuligheter og sentrum
- Barnevennlig – gangavstand til skole og barnehage
- Veletablert borettslag
- Toppleilighet

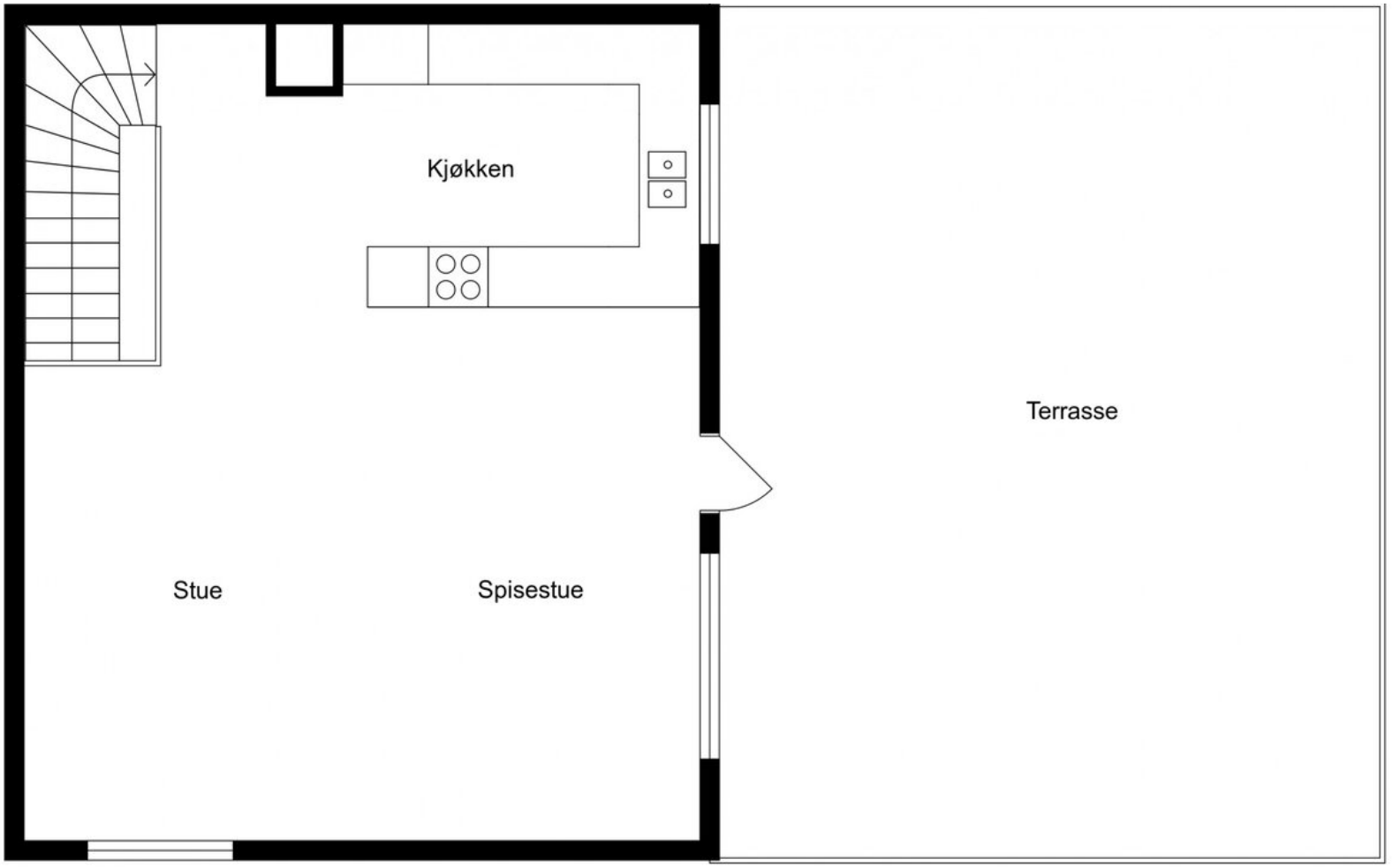
Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, 3 soverom, bad, wc og gang.
Total BRA: 56 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 41 kvm. Balkong



Plantegning 5. etasje















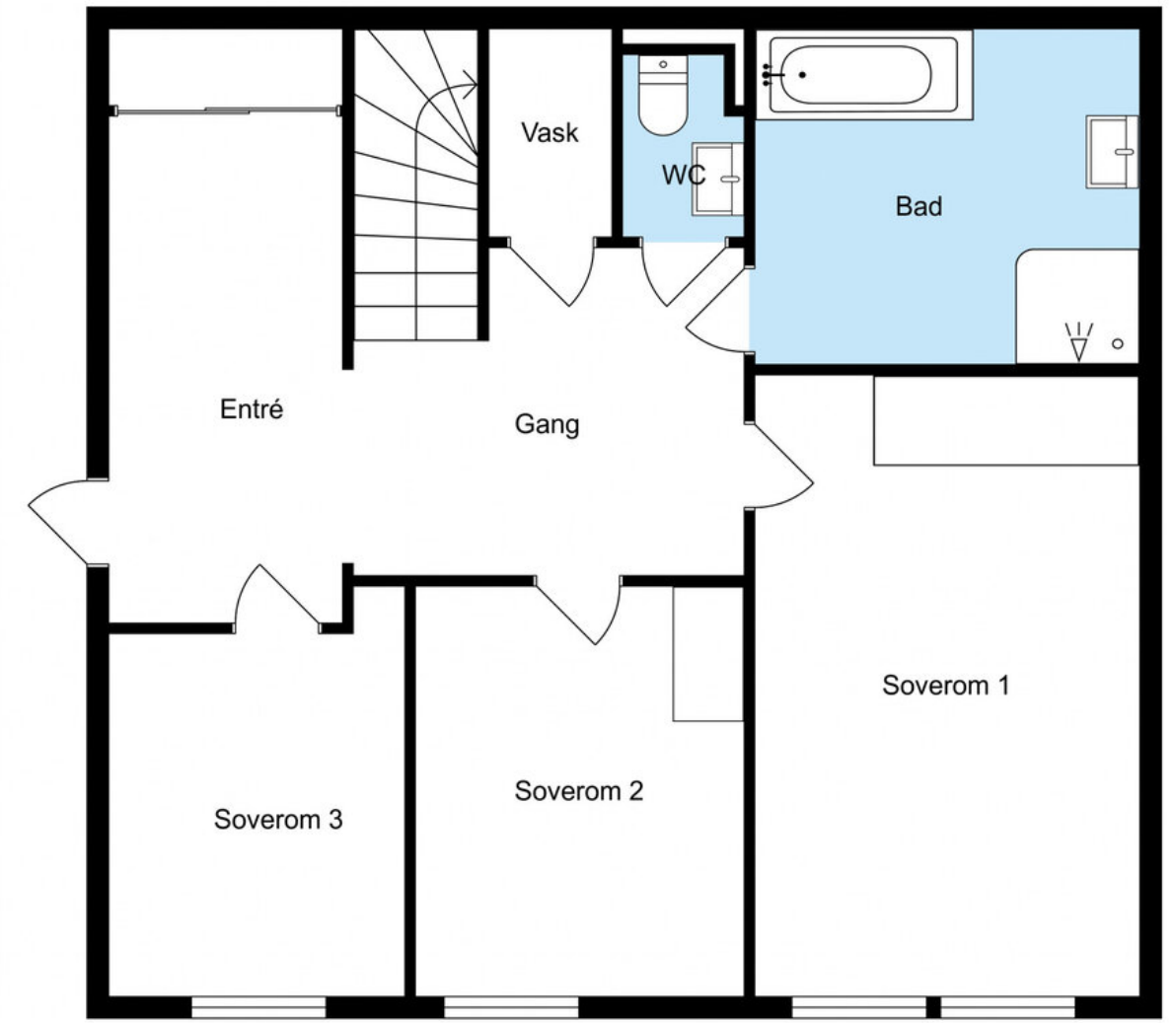












Plantegning 4. etasje


HOKA










CHANEL


CHANEL


STITCH






5 JAAR GRATIS





Informasjon

Jupiterveien 150

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0204/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jupiterveien 150, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 242, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 75 i Furulia Borettslag, org.nr. 950472596

Selger
Orhan Taran

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
324 437,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 714 437,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 715 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 725 087,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, 3 soverom, bad, wc og gang.

Total BRA: 56 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 41 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold

4. etasje:
56 m^2. Entre, 3 soverom, bad, wc og gang.
5. etasje:
42 m^2. Stue/kjøkken

Standard

Gang/entré:
Lys og praktisk inngang med god plass til oppbevaring. Laminat på gulv og malte vegger. Herfra er det adkomst til soverommene, bad og toalettrom, samt trapp opp til oppholdsarealene i 5. etasje.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Laminatgulv og malte vegger.

Soverom 2:
Pent soverom som egner seg godt som barnerom eller kontor. Lyst og innbydende med laminat på gulv.

Soverom 3:
Dette rommet er omgjort fra bod og benyttes som soverom i dag. Laminat på gulv og malte vegger. Rommet er ikke byggemeldt for varig opphold.

Bad:
Flislagt bad med dusjkabinett, servant med underskap, dusjhjørne og lekkert badekar. Badet ble oppgradert i 2017 og fremstår som pent og moderne.

Toalettrom:
Separat WC-rom med servant og vinylbelegg på gulv. Det anbefales etablering av luftespalte for bedre ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom:
Under trappen er det ett rom med varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

5. etasje
Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater og god plass til sofagruppe og spisebord. Åpen løsning mot kjøkken gir et moderne og sosialt uttrykk. Herfra er det utgang til en romslig terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne og pent med slette fronter, integrerte hvitevarer og spilevegger. God skap- og benkeplass.

Terrasse:
Fantastisk uteplass på hele 41 m². Overbygd og skjermet, med rikelig plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Gode solforhold.

Parkering

Biloppstillingsplass/garasje følger IKKE leiligheten ved salg. Ny andelseier må kontakte styret for tildeling av parkeringsplass. E-post: parkering@furulia.no. Garasje koster kr 405,- pr. mnd. og ekstra parkering ute koster kr 250,-.

Modernisering og påkostninger

2017:
- Oppgradert bad
2022:
-Nytt kjøkken
2023:
- Ny peis
2025:
- 3 Nye pax garderobe skap
- Nye lamper i stue, kjøkken, alle soverom samt gang
- Nye panelovner alle soverom og stue

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: Elvebyen rør service as (i tidligere eiers eie)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvebyen rør service as(i tidligere eiers eie)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvebyen rør service as (i tidligere eiers eie)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steam clean 2019 (i tidligere eiers eie) peis ovn med glasdør 2023(i tidligere eiers eie)

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? Dette ble målt av av styret i vinter 2025, venter svar ila juni mnd.

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.
Ja
Beskriv: I mitt eie har jeg sett et par tilfeller av skjeggkre/sølvkre på toalettet.

Samsvarserklæring:
Ifølge tilstandsrapporten foreligger det samsvarserklæring på bad og teknisk rom. øvrige arbeider har ikke samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

Byggemåte:
- Grunnmasser av fjell
- Boligen er oppført med støpt plate på mark, stedsvis av tre.
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong tekket med teglsteinsplater
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong/terrasse: Tettesjikt er av eldre dato. Ikke skader, men avvik pga alder. Tettesjiktet er borettslagets ansvar. Lav rekkverkshøyde (98 cm)
- Kjøkken – Avtrekk: Kun omluft (kullfilter), ikke mekanisk avtrekk. Anbefales oppgradering for bedre luftkvalitet.
- Kjøkken – Elektrisk: Manglende komfyrvakt og delvis manglende samsvarserklæring. Bør el-kontrolleres.
- Toalettrom: Mangler tilluft. Anbefalt tiltak er etablering av luftespalte.
- Trapp: Mangler håndløper på én side, noe som er krav etter dagens standard.
- Elektrisk anlegg: Mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Anbefales kontroll av fagperson.
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon (godkjent etter byggeår, men ikke tilfredsstillende etter dagens krav).
- Våtrom – Gulvfall: Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Gulvet må ombygges for å få TG0/1, men det er ingen fuktskader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinstang på hovedsoverom
- Vegghengte tv-er

- Hylle og kommode på barnerom

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

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted plassert i stue
- Panelovner
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Glitre nett opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 13 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Siste kontroll av anlegget var i 2012 og det foreligger ingen pålegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 015,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Parkering: 100,-
Dugnad: 100,- (Tilbakebetales hver desember dersom man møter til dugnad)
Grunnkostnad: 6 815,- inkluderer nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, renovasjon, TV/internett, strøm i fellesareal og drift og vedlikehold av borettslaget.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. To av lånene er avdragsfritt frem til 30.06.2026. Dette har borettslaget gjort for å øke kapitalen for fremtidig vedlikehold så månedlig innbetaling er den samme

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 059 867,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 239 468,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 94 terrasseleiligheter fordelt på 10 boligblokker i skrånet terreng, samt parkeringshus og separat garasje.

Alt av info kommer både på facebook og borettslagets nettside :
https://furulia.no/blog/
https://www.facebook.com/groups/furuliaborettslag
https://furulia.no/informasjon-2/

Styret har gjennomført kostnadskrevende tiltak på fellesområder de siste årene, som delvis er finansiert med oppsparte midler, og utvidelse av lån. Styret vil inntil videre holde vedlikeholdstiltak på et minimum til laget igjen har fått bygget opp kapital.

Biloppstillingsplass/garasje følger IKKE leiligheten ved salg. Ny andelseier må kontakte styret for tildeling av parkeringsplass. E-post: parkering@furulia.no

Saker som er under arbeid er blant annet:
• Utskiftning av vann- og avløpsrør i krypkjellerne.
• Montering av trykkpumper i de blokkene der det er nødvendig.
• Utskifting av nummerskilt, både oversiktsskilt og til hver enkelt leilighet.
• Utfører måling av radon i borettslaget.
• Etterkontroll av skillevegger og terrassetak på terrassene.
• Oppussing av skillevegger og rekkverk på terrassene.
• Følger opp søknader og installering av varmepumper.
• Montering av fartsdempere.
• Ordne egen parkering for hjemmehjelpstjenesten og håndverksbiler.
• Undersøkt om det er behov for rens av ventilasjonsanlegg.
• Avviklet samarbeid med Norsk brannvern og innhenter tilbud til andre leverandører.
• Byttet leverandør av elbilladere.
• Skadedyrbekjempelse.
• Håndterer diverse klager i borettslaget.
• Holdt ekstraordinær generalforsamling.
• Deltatt på kurs om brannvern, vedlikehold og godt naboskap hos NBBO.
• Diverse HMS-arbeid.
• Fulgt opp en del forsikringsskader

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
• Fellesgarasje rehabilitert
• Ny port, skilt og lysanlegg i fellesgarasje

• Rehabilitering av betong/maling på mur ved parkeringsområde A, B og C
• Montert lys på parkeringsområder
• Byttet ut diverse lys i fellesområdene
• Omstrukturering av parkeringsområdene og etablering av flere gjesteparkeringsplasser, samt etablering av nytt parkeringssystem for gjester for å sikre riktig bruk
• Rensing av sluk og takstein på tak hos de øverste leilighetene i hver blokk
• Kuttet trær og fjernet overflødig vekst
• Vedlikehold av grøntarealene
• Renovert diverse deler av fasade
• Vedlikehold ved skade av bygningsmasse
• Skadedyrbekjempelse
• Byttet til rimeligere og mer stabil internett- og TV leverandør til Telenor ref. vedtak fra Generalforsamling i 2023

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares i etterkant av salget.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 324 437,-pr. 28.05.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11458680 3, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 3.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 28.05.2025: 7 764 528
Andel av saldo: 76 700
Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.03.2033)
Fastrente:3,56% fra 1.5.23 i 5 år

Lånenummer: 94937030228, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16.9998
Saldo per 28.05.2025: 4 612 475
Andel av saldo: 45 563
Første termin: 30.12.2024 Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.05.2033)
Avdragfri fra 30.12.24 til og med 31.12.25. Flytende renter
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 415,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 94937032646, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27.994
Saldo per 28.05.2025: 12 443 023
Andel av saldo: 122 916
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.11.2038)
Avdragfri fra 30.12.24 til og med 31.12.25. Flytende renter
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 548,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 94937053317, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 4.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28.003
Saldo per 28.05.2025: 8 023 522
Andel av saldo: 79 259
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2038)
Fastrenter i 5 år fra 13.9.22

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

Det er ikke tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 57 550,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser er overskudd på kroner 1 863 901,- I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 963 524,-.

Årsrapport for 2024 med regnskap, inkludert budsjett for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det praktiseres 4 dugnader ila året. Her tilbakebetales kr 300,- pr. gang man møter. Disse tilbakebetalingene skjer i desember samme år.
- Man måker for egen inngang, samt snømåking av liten trapp.

Oppgave vår, sommer og høst: Sjekk at sluket til enhver tid er åpent og fritt for løv og annet rusk.
Oppgave vinter: Styret varsler når det er nødvendig med måking av terrassene og balkongene.
Grilling: Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrassene/balkongene. På grunn av brannfare og miljøhensyn er det ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på terrassene/balkongene.
Det er ikke tillatt å ha noen form for basseng på terrassene.

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold i følge vedtekter.
Alle som ønsker å ha dyr må sende søknad til styret før dyret anskaffes. Det er kun tillatt med ett firbeint dyr pr. husstand. Ifølge styreleder er det ikke vanskelig å få godkjent dyrehold, men det må ikke være til sjenanse for andre.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1439819-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 360 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Krokstadelva, med gangavstand til både skole, barnehage, bussforbindelser og dagligvare. Borettslaget har opparbeidede utearealer med grøntområder, asfalterte gangveier og gode solforhold. Leiligheten disponerer en romslig, overbygd terrasse på hele 41 m², perfekt for utemøbler, grill og sosiale sammenkomster.

Tomten er fellesareal og vedlikeholdes av borettslaget. Det er felles parkeringsmuligheter og lekeplass i nærområdet. Området byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, med både skog og idrettsanlegg lett tilgjengelig.

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

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling

Radonmåling er utført av borettslaget vinter og vår 2025. Rapporten kommer i løpet av juni.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Solrik beliggenhet på Stenseth i et barnevennlig område med meget kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Fra boligen er det kort avstand til Finnemarka som tilbyr flotte turmuligheter både sommer og vinter, med .

Kort vei til Årbogen med idrettsanlegg og meget populært badevann hvor du også har store gressarealer, stor sandstrand, sandvolley og åpen kiosk med pølse- og issalg i deler av sesong/sommerhalvåret. I vinterhalvåret er området forvandlet til et meget populært ake- og skiområde med et ferdigtråkket skiløypenett til glede for både store og små. Det arrangeres barnerenn i løpet av vinteren. I tillegg er det felles stor gapahuk med grillplass som kan brukes hele året. Stedet har også en av kommunens mest unike utebarnehage, med et spennende uteområde som er populært å besøke på fritiden.

Birkebeineren er et aktivt idrettslag i nærmiljøet med eget klubbhus og flott idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane, tennisbaner mv. i gangavstand.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til oppmerkede turdestinasjoner innover i skogen. Disse er skiltet med navn og pil innover i Finnemarka, til Solbergmoen og Drammen. På veien er det flotte utsiktspunkter og grillplasser. Knabben er et populært valg, hvor det på sommeren er attraktivt for hanglidere.

Kort vei til Buskerud storsenter med et rikt utvalg butikker, Krokstad senteret, Burger King, byggevare, EL kjøp og Ekstra leker m.m. I tillegg er det kort vei over broa til handelstorget på Orkidehøgda i Mjøndalen hvor du finner en rekke med stor butikk kjeder på et samlet område.

Bussholdeplass rett ved Kiwibutikk som ligger innenfor meget kort gangavstand. Nærmeste togstasjon er i Mjøndalen, med avgang hver time retning Asker/Oslo og Kongsberg. Ca 15 minutter til Drammen sentrum med byfasiliteter.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av rekkehus og leilighetsbygg

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon via buss og tog. Kort vei til busstopp fra boligen via busstoppet Neptunveien med god kommunikasjon retning Mjøndalen, Hokksund og Drammen. Videre er det kort vei til Mjøndalen togstasjon som tar deg retning Drammen, Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Stenseth barnehage som ligger i Nordlysveien. Nærmeste barneskole ligger i umiddelbar nærhet, Stenseth skole, og videre er det kort vei til Eknes Ungdomsskole. Diverse videregående skoler i kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.09.1979.
Det foreligger ferdigattest for montering av stålpipe datert 23.04.2024.

Det foreligger byggemeldte tegninger med følgende avvik:

- Gangen er utvidet
- En bod er omgjort til soverom
- Det er revet vegger mellom kjøkken og stue for å få en åpen løsning

Omgjøring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Dette er ikke godkjent av Drammen kommune. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette, samt utfall av eventuell søknad.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Interne veier for borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under kommuneplanens arealdel 2014-2036 som grønnstruktur og boligbebyggelse.
Videre er den regulert under KR 15.05. Stenseth terrasse; delfelt 3a2 som kjørevei og boliger.

Relaterte planer:
KR 15 Stenseth terrasse
KR 15.04 Stenseth terrasse Delfelt 3a, 1
KR 15.05.01 Stenseth terrasse; delfelt 3A2

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett over eiendommen

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/242/227:
04.04.1978 - Dokumentnr: 2537 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Med flere bestemmelser

12.04.1977 - Dokumentnr: 2976 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:242 Bnr:213

01.01.2020 - Dokumentnr: 412265 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:42 Bnr:227

01.01.2024 - Dokumentnr: 821410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:242 Bnr:227

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 700,-

Samlet skal selger betale kr. 155 600,- 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 13. juni 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jupiterveien 150

Jupiterveien 150
3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1979
BRA: 98 m^2
BRA-i: 98 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	7	0	0

Supertakst
GNR: 242 BNR: 227 ANR: 75

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Jupiterveien 150
3055 Krokstadelva

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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32320

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en overbygd terrasse på 41m2 samt en platting på 13m2.
Terrassen er tekket. Tettesjikt har ukjent alder. Det er synlig oppkant ved dør.
Terrassen er oppforet og tekket med heller.
Rekkverkshøyden er målt til +/-98cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

TG2 settes da tettesjikt er av eldre dato.
Tettesjikt er til info under borettslaget sitt ansvarsfelt.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom: (Spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med laminat på gulv. Malt gips og spilepanel på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning m/speil.
Rommet mangler i tilluft i luftespalte. Avtrekk via mekanisk vifte.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand.

TG2 settes da rommmet mangler tilluft.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales etablering av flat terskel for bedre ventilering.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper/rekkverk på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, bad og teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS på bad og teknisk rom. Øvrig anlegg har ikke samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da deler av anlegget mangler dokumentasjon.
Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Alternativt bør samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra wc, teknisk rom og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres 2mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 7mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefalte tiltak:
- For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom godkjent som «bod» er omgjort til soverom.
Entre er utvidet. Øvrig del av boenheten samsvarer med dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.6.2025	**5.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Orhan Taran** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jupiterveien 150, 3055 Krokstadelva**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**242**	Bruksnr:	**227**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**75**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1979**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:

- Grunnmasser av fjell
- Boligen er oppført med støpt plate på mark, stedsvis av tre.
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong tekket med teglsteinsplater
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av lakkert stål.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56	0	0	0
5. etasje	42	42	0	0	41
Totalt m²	**98**	**98**	**0**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	56	53	3	- Entre - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 2 - Bad - Wc - Fordelergang	- Bod
5. etasje	42	42	0	- Stue/Kjøkken	
Totalt m²	**98**	**95**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 41m2 Det er etablert en platting på 13m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting av nyere dato. Alder kan ikke bekreftes.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en overbygd terrasse på 41m2 samt en platting på 13m2.
Terrassen er tekket. Tettesjikt har ukjent alder. Det er synlig oppkant ved dør.
Terrassen er oppforet og tekket med heller.
Rekkverkshøyden er målt til +/-98cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

TG2 settes da tettesjikt er av eldre dato.
Tettesjikt er til info under borettslaget sitt ansvarsfelt.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Hvite 3-speils formpressede innerdører. Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør er skiftet i 2019. 1 Vindu i stue er skiftet i 2010. Øvrige vinduer er skiftet 2001	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Hvite 3-speils profilierte formpressede innerdører.
Balkongdør er skiftet i 2019.
1 Vindu i stue er skiftet i 2010.
Øvrige vinduer er skiftet 2001

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

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.
Vinduer er videre borettslaget sitt ansvar for utskiftinger og den enkelte beboers ansvar for vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted plassert i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Anlegget er montert av Arne Skarra AS
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.5 Kjøkken



Lekkasjestopper er montert.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-0

Kjøkken er oppført i 2022 , og er levert av

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Kjøkken øy
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er montert
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 27år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt og det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg i 2022.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

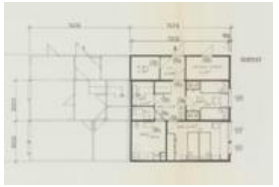
TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.6 Lovlighet







Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Rom godkjent som «bod» er omgjort til soverom.
Entre er utvidet. Øvrig del av boenheten samsvarer med dagens bruk.

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 ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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

6.7 Toalettrom: (Spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet er oppført med laminat på gulv. Malt gips og spilepanel på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning m/speil.
Rommet mangler i tilluft i luftespalte. Avtrekk via mekanisk vifte.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand.

TG2 settes da rommmet mangler tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales etablering av flat terskel for bedre ventilering.

6.8 Trapp



Trapp mangler håndløper.

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper/rekkverk på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er ikke kjent om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt nytt opplegg til bad, wc, teknisk rom og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i luke på wc. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.11 Elektrisk



Dokumentasjon på bad/vask.



Sikringsskap er plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er nytt elektrisk anlegg til bad, vaskerom og kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Nytt elektrisk anlegg til kjøkken, bad og teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS på bad og teknisk rom. Øvrig anlegg har ikke samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da deler av anlegget mangler dokumentasjon.
Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Alternativt bør samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.12 Varmtvannsbereder



Bereder er plassert i bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 8år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er direktetilkoblet.
Bereder er sikret med lekkasjestopper.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra wc, teknisk rom og bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra wc, teknisk rom og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

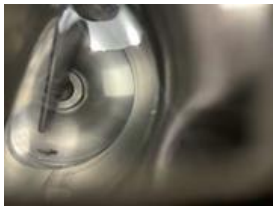
6.14 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og sokkel.
Våtromsplater på vegg.
Malt gips i tak.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2017
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 2mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 7mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefalte tiltak:
- For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.
Badet er renovert av Elvebyen Rør AS.

6.15 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Laminat alle rom.
Vegg: Malte overflater alle rom.
Tak: Malt gips alle rom

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.16 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Ildsted plassert i stue.
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jupiterveien 150, 3055 KROKSTADELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Orhan Taran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2024

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
Polisenummer: felles polise i boretslaget
Forsikret i: boretslaget

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: Elvebyen rør service as (i tidligere eiers eie)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvebyen rør service as(i tidligere eiers eie)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvebyen rør service as (i tidligere eiers eie)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steam clean 2019 (i tidligere eiers eie) peis ovn med glasdør 2023(i tidligere eiers eie)

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?
Nei

Eventuell kommentar: har ikke kjennskap til dette

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dette ble målt av av styret i vinter 2025, venter svar ila juni mnd.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: I mitt eie har jeg sett et par tilfeller av skjeggkre/sølvkre på toalettet.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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.

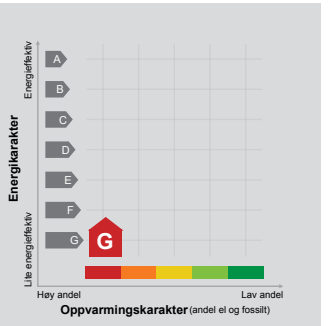
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0204/25

ENERGIATTEST

Adresse	Jupiterveien 150
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	242
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193240569
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-130933
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Furulia Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 16.01.2025 Kl. 18:00

Sted er endret til STENSETH SKOLE, SFO rommet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Alternativ montering av utedel til varmepumpe i toppleilighetene

Forslagsstillerne krever ekstraordinær generalforsamling, med bakgrunn i alternativ montering av utedel til varmepumpe fortoppleilighetene.

Forslagsstillerne ønsker at det skal være mulig for alle toppleiligheterå montere utedelen av varmepumpe på veggen mot parkeringsplassen, i stedet for på terrassen, slik generalforsamlingen vedtok i mars 2024. ***Ifølge disse er det ikke mulig å montere utedel på terrassen i leilighetene deres.***

Se vedlegg.

2.1 Forslag til vedtektsendring fra forslagsstillere: Vedlikehold 5-2 punkt 1.

Forslaget om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede:

Forslag:

Endring av vedtektene 5-2 punkt 1 slik at alle toppleiligheter også får anledning til å montere varmepumpe.

FRA:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

TIL:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste

leilighetene*, eller på yttervegg ved soveromsvindu kunfor toppleiligheter.*

Forslag til vedtak: **Styret sitt forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at den ekstraordinære generalforsamlingen stemmer nei til forslaget fra forslagsstillerne om å endre vedtaket om plassering av utedelen til varmepumpen (Vedlikehold 5-2 punkt 1).

Styrets innstilling: **Det er ikke riktig at ikke alle toppleilighetene kan montere utedelen av varmepumpen på terrassen. Det er bare toppleilighetene med vinterhage som har en liten utfordring.** Det er likevel fullt mulig, men da må vinterhagene modifiseres noe. I følge vedtektene (Vedlikehold 5-1 punkt 1)er det et fritt valg for andelseiere å montere vinterhage, men alle endringer og kostnader knyttet til dette må andelseier selv stå for.

Styret avslo derfor søknaden fra en av forslagsstillerne tidligere i år da vedkommende søkte om å få montere utedelen på veggen mot parkeringsplassen. Styret gjorde det med bakgrunn i vedtektene (Varmepumpe 5-2)og at Rambøll, NBBO og et eksternt firma som var der på befaring, sa at **den eneste tekniske muligheten uten å gjøre endringer på vinterhagen,** er å ha den ute på veggen mot parkeringsplassene. For andre toppleiligheter blir alternativene å ha utedelen på veggen mot de andre blokkene.

Styret ønsker også å fremheve at flere andre andelseiere ønsket å plassere utedelen av varmepumpen like utenfor inngangspartiet for å få varmepumpen i andelens 1. etasje.

En slik plassering ble derfor nøye vurdert da styret engasjerte blant annet Rambøll til å kartlegge mulighetene for å montere varmepumper i borettslaget. Rambøll anbefalte da på det sterkeste at vi ikke gikk for denne plasseringen siden det blant annet vil føre til støy for naboene, i og med at utedelen blir plassert nær soveromsvinduene.

Det er naturligvis også derfor det ble vedtatt i generalforsamlingen å ha varmepumpene på terrassene, eller under terrassen hos de nederste leilighetene.

Med vennlig hilsen for styret

23.12.2024

George Eristavi

Til: Wenche Berit Borgen
Fra: Styret <Styret@Furulia.no>

Sendt: 28.10.2024, 17:32

Svar på søknad om varmepumpe og ønske om alternativ plassering

Hei Wenche Berit,

Styret har forståelse for at det haster for deg å sette opp varmepumpen. Styret har gjennom Rambøll, NBBO og et eksternt firma vært på befaring hos dere, og det eneste tekniske muligheten uten å gjøre endringer på vinterhagen din, er å ha den ute på veggen mot parkeringsplassene.

Dette er dessverre imot vedtektene i borettslaget, da det er vedtatt i generalforsamling at varmepumpe kun kan plasseres på følgende steder; på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene. Legger ved utsnitt av relevant vedtekt:

(1) Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

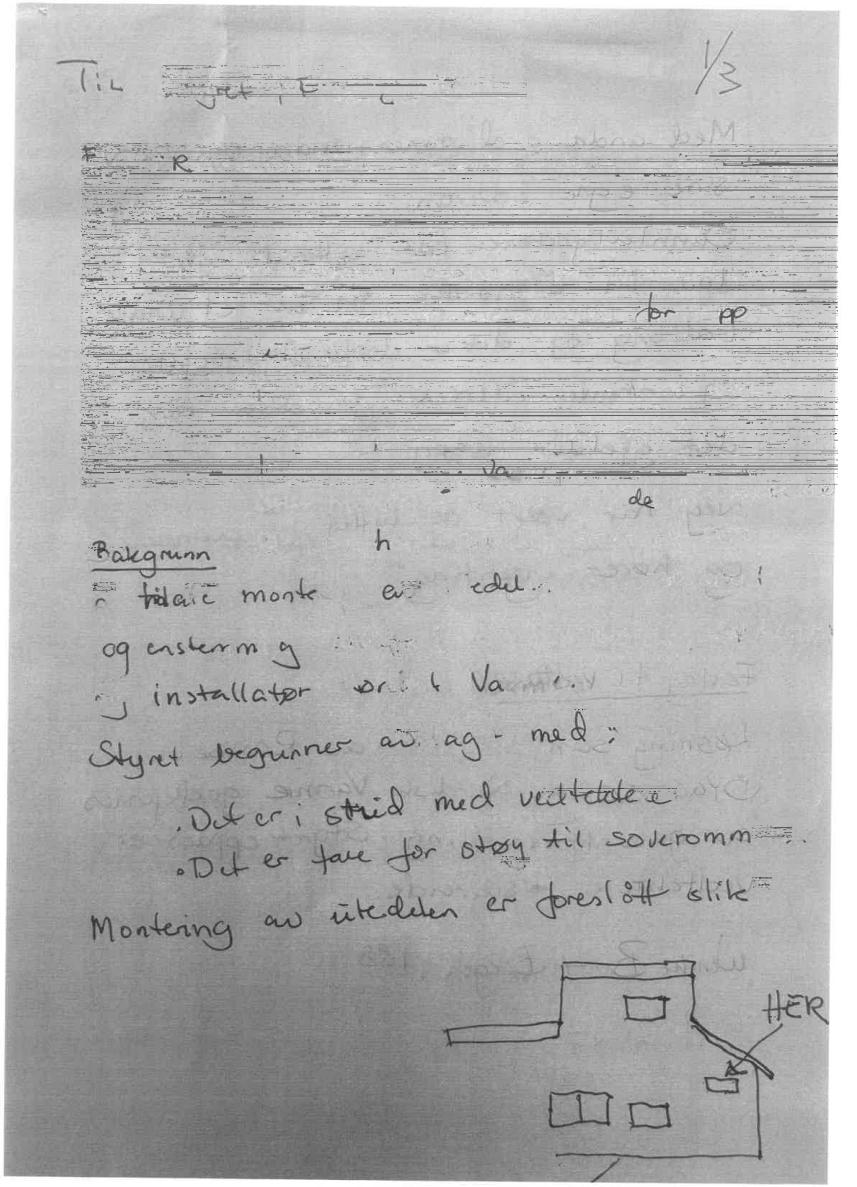
Du må derfor montere utedelen på terrassen slik det er vedtatt i generalforsamling, og må derfor modifisere vinterhagen slik at det blir mulig.
Vi vil gjerne presisere at selv om det er **teknisk mulig** å montere utedelen på veggen mot parkeringsplassene slik de som var på befaring sikkert nevnte for deg, (som for øvrig også var en av plasseringene Rambøll m.flere vurderte i når vi først satte i gang jobben med varmepumper) ble denne plasseringen forkastet pga. at en slik plassering vil føre til støy for naboene, i og med at utedelen blir plassert nær soveromsvinduene.

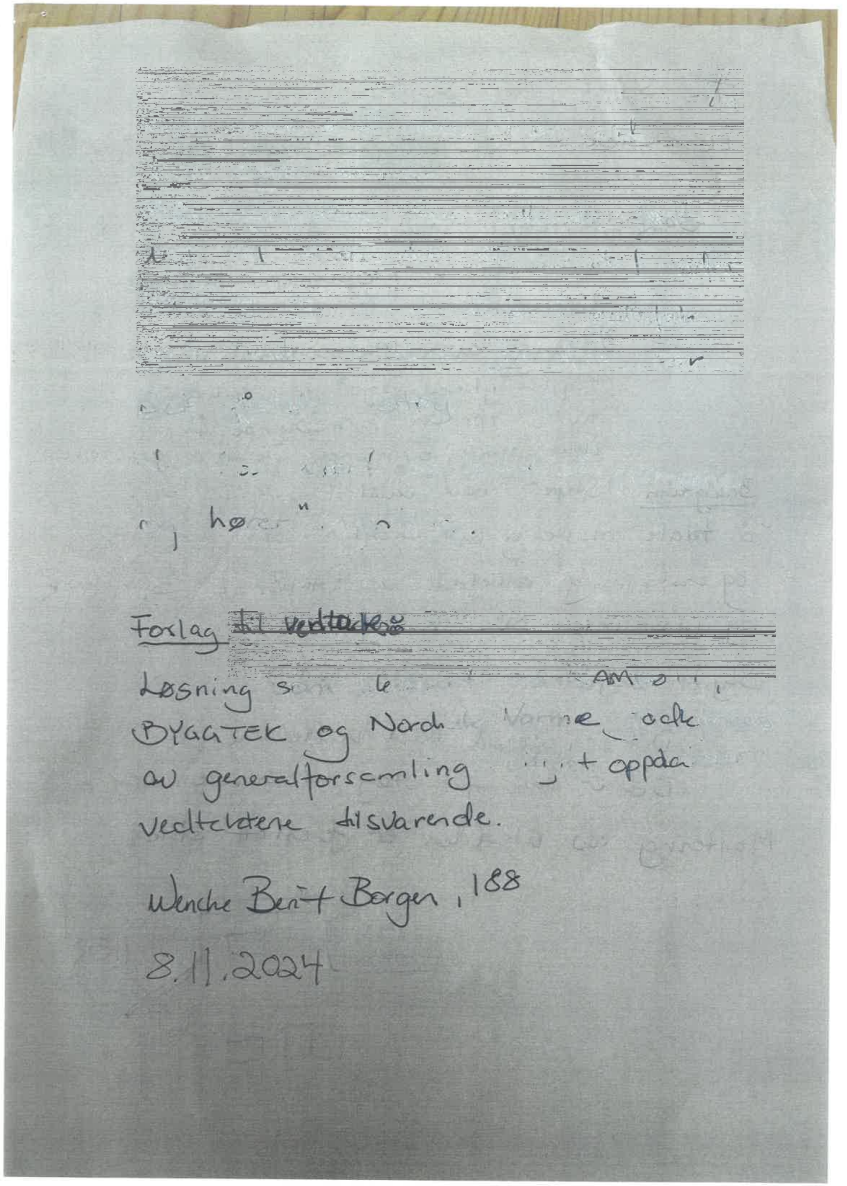
Det er naturligvis også derfor det ble vedtatt i generalforsamling å ha varmepumpene på terrassene, eller under terrassen hos de nederste leilighetene.

Det positive er at du kan montere varmepumpe på terrassen, slik mange andre i borettslaget allerede har gjort og det regner vi med er viktigst for deg også.

Med vennlig hilsen
George Eristavi
Styreleder

Furulia Borettslag



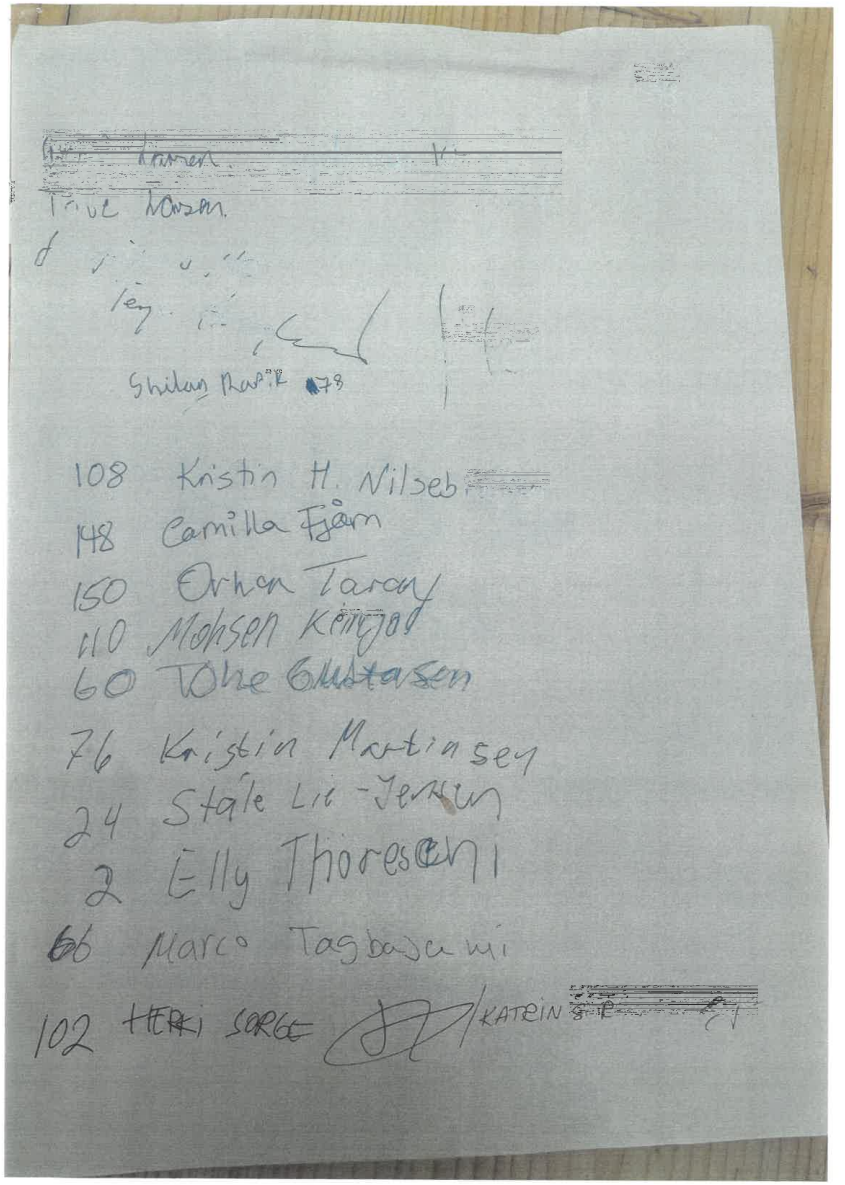


Forslag til vedtak:

Løsning s[illegible] 6 [illegible] AM [illegible]
BYGGTEK og Nordh [illegible] Varme [illegible] ockl
av generalforsamling [illegible] + oppda
vedtektene tilsvarende.

Wenche Berit Borgen, 188

8.11.2024



Tove Hansen

Shirley Ravik 78

108 Kristin H. Nilseb[illegible]
148 Camilla Fjøm
150 Orhan Taray
110 Mohsen Kamjoo
60 Tone Gustavsen
76 Kristin Martinsen
24 Stale Lie-Jensen
2 Elly Thoresen
66 Marco Tagbajumi
102 HERI SORGE /KATRIN [illegible]

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Furulia Borettslag torsdag 16.01.2025 kl. 18:00 - Stenseth skole, SFO

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Tilstede: 28 andeler

Fullmakter: 15 andeler

Totalt 43 stemmeberettigede av 94 andeler totalt

Tilstede fra NBBO: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Elin Grønvold

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Sekretær: Liv Bulling

Tellekorps: Elly Thoresen og Håkon Fogderud.

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
John Jacobsen ble valgt enstemmig til å undertegne protokollen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsordenen ble godkjent.

2. Alternativ montering av utedel til varmepumpe i toppleilighetene

2.1 Forslag til vedtektsendring fra forslagsstillere: Vedlikehold 5-2 punkt 1.

Forslag til vedtektsendring:

Endring av vedtektene 5-2 punkt 1 slik at alle toppleiligheter også får anledning til å montere varmepumpe.

FRA:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

TIL:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene, *eller på yttervegg ved soveromsvindu kun for toppleiligheter.*

Vedtak:
Avstemningen om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede, og dvs at av de 43 stemmeberettigede, så må 29 andeler stemme JA.

Opptelling etter skriftlig avstemning:

13 av andelseierne stemte JA og 29 andelseiere stemte NEI.

Det var en som ikke leverte stemmeseddel. Generalforsamlingen ble spurt om det var greit at dette resultatet likevel ble tellende, da en stemme den ene eller andre veien ikke ville endre beslutningen, noe som ble godkjent.

Forslaget til endring av vedtektene 5-2 punkt 1 ble nedstemt med 29 av 42 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Furulia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	21.01.2025
Protokollvitne	John H Jakobsen (sign.)	20.01.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Furulia Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00

Sted: Stenseth skole, SFO

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 863 901,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Varmepumpehus

Det er nå krav til montering av varmepumpehus dersom man ønsker varmepumpe.

For oss som har takoverbygg og er nødt til å montere varmepumpen på egen terrasse så er det ingen innsyn fra naboer. Så punktet om at fasaden skal se lik ut blir feil. For alle oss som har takoverbygg så vil varmepumpen være beskyttet selv uten varmepumpehus. Ifølge montører så er det en helt unødvendig kostnad med et varmepumpe hus for de av oss med takoverbygg.

Forslag til vedtak: Leiligheter som har takoverbygg på terrassen og som må montere varmepumpen på egen terrasse trenger ikke å montere varmepumpehus med mindre det selv er ønskelig. Varmepumpen står fortsatt beskyttet for vær og er ikke til sjenanse for naboer.

Foreslått vedtektsendring:

5-2 (3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret. De som har lett-tak er unntatt krav om varmepumpehus.

Styrets innstilling: Da styret undersøkte om vi kunne installere varmepumper i borettslaget, anbefalte fageksperter at vi dekket utedelen med et varmepumpehus uavhengig om den står under lett-tak eller ikke. Dette fordi utedelen er utsatt for tøffe værforhold selv om den står under lett-tak.

Styret foreslår derfor at vedtektene forblir uendret.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for to år

Styreleder George Eristavi er på valg, og ønsker gjenvalg

Styremedlem Liv Bulling ønsker også å stille til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år:
Gjenvalg på George Eristavi

I tillegg forslag på ny styreleder: Liv Bulling

6.2 To styremedlemmer for to år

Liv Bulling og Vladimirs Guikis er på valg. Tone K. Nes og Terje Midtskogen er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstilling:

- Styremedlem for 2 år: Liv Bulling stiller til gjenvalg som styremedlem, forutsatt ikke valgt til styreleder
- Styremedlem for 2 år: Arild Rudsmoen stiller som nytt styremedlem

Dersom Liv Bulling ikke kan stille som styremedlem, må det

foreslås en annen kandidat som styremedlem for 2 år.

6.3 To varamedlemmer for et år

Begge varamedlemmer på valg hvert år:

John H. Jakobsen og Håkon Fogderud

Forslag til vedtak: Forslag til to varamedlemmer for et år:

- John H. Jakobsen tar gjenvalg
- Vladimirs Guiskis foreslås som nytt varamedlem

6.4 Valgkomitè

Nina Nakaidze
Lill Tømmerås Karlsen

Forslag til vedtak: Valgkoiteens innstilling:

- Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

George Eristavi

Styrets årsmelding 2024 for Furulia Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Furulia Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950472596. Borettslaget består av 94 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, George Eristavi
Styremedlem, Tone Kristoffersen Nes
Styremedlem, Terje Midtskogen
Styremedlem, Liv Bulling
Styremedlem, Vladimirs Guiskis

Varamedlem, John H Jakobsen
Varamedlem, Håkon Fogderud

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Terje Midtskogen
Varadelegat: Liv Bulling

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 57 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Furulia 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 er blant annet:

- Utskiftning av vann- og avløpsrør i krypkjellerne.
- Montering av trykkpumper i de blokkene der det er nødvendig.
- Utskifting av nummerskilt, både oversiktsskilt og til hver enkelt leilighet.
- Utfører måling av radon i borettslaget.
- Etterkontroll av skillevegger og terrassetak på terrassene.
- Oppussing av skillevegger og rekkverk på terrassene.
- Følger opp søknader og installering av varmepumper.
- Montering av fartsdempere.
- Ordne egen parkering for hjemmehjelpstjenesten og håndverksbiler.
- Undersøkt om det er behov for rens av ventilasjonsanlegg.
- Avviklet samarbeid med Norsk brannvern og innhenter tilbud til andre leverandører.
- Byttet leverandør av elbilladere.

- Skadedyrbekjempelse.
- Håndterer diverse klager i borettslaget.
- Holdt ekstraordinær generalforsamling.
- Deltatt på kurs om brannvern, vedlikehold og godt naboskap hos NBBO.
- Diverse HMS-arbeid.
- Fulgt opp en del forsikringsskader.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Fellesgarasje rehabilitert
- Ny port, skilt og lysanlegg i fellesgarasje
- Rehabilitering av betong/maling på mur ved parkeringsområde A, B og C
- Montert lys på parkeringsområder
- Byttet ut diverse lys i fellesområdene
- Omstrukturering av parkeringsområdene og etablering av flere gjesteparkeringsplasser, samt etablering av nytt parkeringssystem for gjester for å sikre riktig bruk
- Rensing av sluk og takstein på tak hos de øverste leilighetene i hver blokk
- Kuttet trær og fjernet overflødig vekst
- Vedlikehold av grøntarealene
- Renovert diverse deler av fasade
- Vedlikehold ved skade av bygningsmasse
- Skadedyrbekjempelse
- Byttet til rimeligere og mer stabil internett- og TV leverandør til Telenor ref. vedtak fra Generalforsamling i 2023

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ansatt en vaktmester og en parkeringsansvarlig i små deltidsstillinger. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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.

Styret innhenter nå tilbud på ny leverandør til oppfølging av brannvern.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Protector Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 1439819-2.1. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrsforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt

som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 12 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for 3 roms var kr 3 190 000,- og for 4 roms var kr 2 773 000,-.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

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

Økonomi

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

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

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

Borettslagets økonomi er solid og blir stadig bedre. God forvaltning av lån og disponible midler, i tillegg til gode beslutninger om binding av renter.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Ingen endringer i felleskostnader ble innført i 2025.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

18.02.2025

George Eristavi

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**2 973 648**	**3 015 328**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 863 901	2 070 828
Opptak lån / avdrag på lån	-1 687 263	-2 187 644
Andre forhold som påvirker disp midler	216 172	75 137
Årets endring i disponible midler	**392 811**	**-41 679**
Disponible midler 31.12	**3 366 459**	**2 973 648**

Andre forhold som påvirker disp.midler gjelder avskrivning 2024 kr 216 172,32.

Resultatregnskap Furulia Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	8 828 154	8 081 854	8 798 604	8 798 604
Andre inntekter	1	214 388	0	0	0
Sum inntekter		**9 042 542**	**8 081 854**	**8 798 604**	**8 798 604**
Kostnader					
Personalkostnader	2	570 895	528 563	521 487	554 930
Avskrivninger	3	216 172	216 871	217 173	216 173
Kommunale avgifter		1 357 892	1 143 229	1 545 000	1 490 000
Strøm og annen energi	4	128 009	109 162	104 500	132 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 524 444	783 935	1 403 700	2 168 822
Løpende driftskostnader	6	535 246	374 843	266 800	514 800
Administrativ konsulentbistand	7	209 478	205 226	211 693	218 906
Digitale tjenester		337 554	519 829	450 000	462 000
Forsikringer		263 339	243 650	260 749	284 872
Andre driftskostnader	8	405 293	316 345	151 800	130 600
Tap ved salg av anleggsmidler		0	12 841	0	0
Sum driftskostnader		**5 548 323**	**4 454 494**	**5 132 902**	**6 173 103**
Driftsresultat		**3 494 219**	**3 627 360**	**3 665 702**	**2 625 501**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		60 564	6 248	0	0
Rentekostnader		1 690 881	1 562 780	1 723 657	1 661 977
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 630 318**	**-1 556 532**	**-1 723 657**	**-1 661 977**
Årets resultat		**1 863 901**	**2 070 828**	**1 942 045**	**963 524**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 863 901	2 070 828	0	0
Sum disponeringer		**1 863 901**	**2 070 828**	**0**	**0**

Balanse - Furulia Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	7 708 525	7 708 525
Bygninger	9	27 778 974	27 778 974
Andre driftsmidler	3	2 451 515	2 667 687
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**37 939 014**	**38 155 186**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		124 372	119 656
Andre fordringer	10	415 408	153 162
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	11	3 556 687	3 191 296
Innestående på særvilkår - skattetrekk		15 805	10 349
Sum omløpsmidler		**4 112 272**	**3 474 462**
SUM EIENDELER		**42 051 286**	**41 629 648**

Balanse - Furulia Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		-1 965 372	-3 829 273
Sum egenkapital	**12**	**-1 955 972**	**-3 819 873**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	33 053 445	34 740 708
Borettsinnskudd		10 208 000	10 208 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 678	36 951
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		626 213	345 504
Skyldig off. myndigheter		27 189	18 370
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		26 842	22 649
Påløpne renter		0	1 369
Annen kortsiktig gjeld		56 841	75 871
Sum gjeld		**44 007 258**	**45 449 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 051 286**	**41 629 648**

Sted:_____, dato:_____

George Eristavi
Styreleder

Terje Midtskogen
Styremedlem

Vladimirs Guiskis
Styremedlem

Liv Bulling
Styremedlem

Tone Kristoffersen Nes
Styremedlem

Noter Furulia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	8 276 064	7 526 808
3601 Leieinntekter garasjer	254 740	256 930
3627 Dugnad	112 800	112 800
3645 Leie parkeringsplass	184 550	185 316
3622 Strømforbruk elbil	214 388	0
Sum	**9 042 542**	**8 081 854**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	222 455	188 753
5150 Opptjente feriepenger	26 843	22 650
5330 Styrehonorar	250 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	66 616	61 979
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 785	3 194
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	901
5920 Yrkesskadeforsikring	1 197	1 086
Sum	**570 895**	**528 563**

Konto 5100 "lønn til ansatte" gjelder fastlønn vaktmester og parkeringsansvarlig, og timerlønn 61,5 timer

Antall årsverk sysselsatt: 0,44

Noter Furulia Borettslag

Note 3 - Anleggsmidler

	Nedgravd avfallsløsning	Nedgravd avfallsløsning	LPA 250/12G m/ekstra karmer	Lekeapparater	Lekeaparater	Gjerde rundt lekkeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 163 802	31 844	22 200	61 438	267 084	52 238
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 163 802	31 844	22 200	61 438	267 084	52 238
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 138 968	11 463	17 205	43 006	186 958	21 185
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 024 834	20 381	4 995	18 432	80 126	31 053
Årets avskrivninger :	126 552	1 274	2 220	6 144	26 708	3 482
Anskaffelsesår :	2015	2015	2017	2017	2017	2018
Antatt levetid i år :	25	25	10	10	10	15

	Elbilalder infrastruktur	Polaris 2023 Traktor	Snøfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	226 344	174 575	31 800
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	226 344	174 575	31 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 310	34 915	31 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	132 034	139 660	0
Årets avskrivninger :	32 335	17 457	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2010
Antatt levetid i år :	7	10	5

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	128 009	109 162
Sum	**128 009**	**109 162**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 834	150 233
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	82 701	267 065
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	21 840	77 644
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	144 426	288 993
6640 Periodisk vedlikehold	1 176 642	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	**1 524 444**	**783 935**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Konto 6640 "periodisk vedlikehold" gjelder montering terrassedør kr 19 079,50 og utskifting av spillvann,overvann og vannledninger i krypkjeller, samt trykkøkningsanlegg for bygg A og bygg B kr 1 157 562,50.

Noter Furulia Borettslag

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	135	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	524 186	368 043
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 125	0
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**535 246**	**374 843**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	204 090	193 638
6711 Honorar administrative tjenester	1 438	0
6725 Honorar for juridisk bistand	0	6 688
Sum	**209 478**	**205 226**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	494	3 600
6490 Annen leiekostnad	51 639	27 290
6500 Verktøy	39 690	4 983
6550 Driftsmateriale	76	7 238
6553 Lisenskostnader	11 380	13 279
6790 Annen fremmed tjeneste	218 464	181 807
6800 Kontorrekvisita	6 545	59
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	2 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 008	0
7000 Drivstoff	1 275	1 932
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	17 924	16 079
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	3 275
7420 Gave og tilskudd	1 000	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 200	23 500
7710 Styremøter	550	12 258
7720 Generalforsamling / Årsmøte	10 390	10 925
7770 Bank og kortgebyrer	6 000	6 000
7790 Annen kostnad	660	1 620
Sum	**405 293**	**316 345**

Konto 6790 "annen fremmed tjeneste" gjelder Rambøll Norge AS-bistand rehabilitering av fellesgarasje jan.-des.24 kr 141 965,00; Kompett energi analyse kr 142 733,00; innskudd ENOV A SF til energianalyse kr -78 503,00 og honorar til byggmester Stig Eriksen AS kr 12 268,75.

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	7 708 525	7 708 525
1100 Bygninger	25 800 066	25 800 066
1101 Rehabilitering og påkostninger	1 351 908	1 351 908
1102 Garasjer og Carporter	627 000	627 000
Sum	**35 487 499**	**35 487 499**

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

Note 10 - Andre fordringer

	År 2024
1500 Kundefordringer	9 988
1564 Periodisering	405 421
Sum	**415 408**

Konto 1564 "periodisering" gjelder TV/Bredbånd 1.1.-31.3.25 kr 112 518,01; Forsikring 2025 kr 283 884,74 og elbil lading kreditnota desember 24 kr 9 018,90.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 016 045	3 191 296
1933 Plasseringskonto 31+	2 540 642	0
Sum	**3 556 687**	**3 191 296**

Note 12 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	9 400	9 400
Opptjent egenkapital	-1 965 372	-3 829 273
SUM EGENKAPITAL	**-1 955 972**	**-3 819 873**

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

Noter Furulia Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering/reha		Rehabilitering	
Lånenummer:	**94937032646**	**94937030228**	**11458680 3**	**94937053317**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2003	2022
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	3.562 %	4.50 %
Betingelser:	Flytende renter	Flytende renter	Fastrente 3,562% til 1.5.2028	Fast rente 4,50% til 13.9.027
Beregnet innfridd:	30.12.2038	30.06.2033	30.03.2033	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	27 587 233	9 000 000	19 556 461	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 716 369	4 805 035	8 791 898	8 427 406
Avdrag i perioden:	273 346	192 560	817 473	403 884
Lånesaldo 31.12:	**12 443 023**	**4 612 475**	**7 974 425**	**8 023 522**
Saldo 5 år frem i tid:	9 550 087	2 400 908	3 422 348	5 711 090

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11458680 3	74	86 472	6 398 928
	20	78 774	1 575 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937030228	74	50 016	3 701 184
	20	45 563	911 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937032646	74	134 929	9 984 746
	20	122 916	2 458 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937053317	74	87 005	6 438 370
	20	79 259	1 585 180

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94937030228 har første avdrag 30.06.2025 med kr 374	74	50 016	1
	20	45 563	1
Lån 94937032646 har første avdrag 30.06.2025 med kr 1 008	74	134 929	2
	20	122 916	2

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Furulia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furulia Borettslag

Styreleder	George Eristavi (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Tone Kristoffersen Nes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Terje Midtskogen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Vladimirs Guiskis (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Liv Bulling (sign.)	19.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Furulia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Furulia Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 863 901. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 19. februar 2025
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Valgkomiteen innstilling til generalforsamlingen 2025, i Furulia borettslag

Dato: 19.02.2025

Til: Generalforsamlingen i Furulia Borettslag

Valgkomiteen har i henhold til borettslagets vedtekter gjennomført sitt arbeid med å finne kandidater til de tillitsverv som skal besettes ved valg på årets generalforsamling.

Komiteen har hatt som mål å finne kvalifiserte og engasjerte kandidater som vil bidra til en positiv utvikling av borettslaget.

Valgkomiteens innstilling:

Styret:

- Styreleder: George Eristavi (gjenvalg)
- Styremedlem: Liv Bulling (gjenvalg) (Ønsker å stille opp på valg som styreleder)
- Styremedlem: Arild Rudsmoen (ny)
- Varamedlem: John H. Jakobsen (gjenvalg)
- Varamedlem: Vladimirs Guiskis (gjenvalg)

Valgkomité:

- Medlem: Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Medlem: Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

Valgkomiteen har vurdert kandidatene og deres erfaring, kompetanse og motivasjon for vervene.

Alle foreslåtte kandidater har bekreftet at de er villige til å påta seg vervet dersom de blir valgt.

På vegne av valgkomiteen,

Nina Nakaidze

Medlem av valgkomiteen

Lill Tømmerås Karlsen

Medlem av valgkomiteen

Sendt fra min iPhone

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furulia Borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00 - Stenseth skole, SFO.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall frammøtte andelseiere: 19
Antall fullmakter: 6
Totalt antall stemmer på møtet: 25 stemmeberettigede av 94 andeler

Fra NBBO møtte: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Elin Grønvold , NBBO, enstemmig valgt.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Liv Bulling enstemmig valgt.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Håkon Fogderud og Jorge Rivas enstemmig valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

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

Vedtak:
Håkon Fogderud ble enstemmig valgt.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 863 901,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Varmepumpehus

I vedtektene er det nå krav til montering av varmepumpehus dersom man ønsker varmepumpe. For oss som har takoverbygg og er nødt til å montere varmepumpen på egen terrasse så er det ingen innsyn fra naboer. Så punktet om at fasaden skal se lik ut blir feil. For alle oss som har takoverbygg så vil varmepumpen være beskyttet selv uten varmepumpehus. Ifølge montører så er det en helt unødvendig kostnad med et varmepumpe hus for de av oss med takoverbygg.

Da styret undersøkte om vi kunne installere varmepumper i borettslaget, anbefalte fageksperter at vi dekket utedelen med et varmepumpehus uavhengig om den står under lett-tak eller ikke. Dette fordi utedelen er utsatt for tøffe værforhold selv om den står under lett-tak.
Styret foreslår derfor at vedtektene forblir uendret.

Vedtak:
Forslag til vedtektsendring:
5-2 (3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret. *De som har lett-tak er unntatt krav om varmepumpehus.*

Vedtektsendring krever 2/3 flertall dvs at 17 må stemme ja av de 25 stemmeberettigede: Etter skriftlig avstemning stemte 15 ja, og 10 nei.

Forslaget om vedtektsendring ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Styreleder for to år

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år:
Gjenvalg George Eristavi og i tillegg forslag på ny styreleder: Liv Bulling

Etter skriftlig avstemming fikk Liv Bulling 19 stemmer og George Eristavi 7 stemmer.

Liv Bulling valgt som styreleder for 2 år

6.2 To styremedlemmer for to år

Liv Bulling og Vladimirs Guikis er på valg. Tone K. Nes og Terje Midtskogen er ikke på valg.

Vedtak:

Valgkomiteen innstilling:

- Styremedlem for 2 år: Liv Bulling stiller til gjenvalg som styremedlem, forutsatt ikke valgt til styreleder
- Styremedlem for 2 år: Arild Rudmoen stiller som nytt styremedlem

Da Liv Bulling ble valgt til styreleder, så stiller Vladimirs Guikis til gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Nina Nakaidze meldte seg også, slik at det er tre kandidater til to ledige verv.

Etter skriftlig avstemning fikk de tre kandidatene følgende stemmer:

- Arild Rudmoen 23 stemmer
- Vladimirs Guikis 17 stemmer
- Nina Nakaidze 10 stemmer

Arild Rudmoen og Vladimirs Guikis ble valgt som styremedlemmer for 2 år

6.3 To varamedlemmer for et år

Begge varamedlemmer på valg hvert år:
John H. Jakobsen og Håkon Fogderud

Vedtak:

Da Vladimirs Guikis ble valgt til styremedlem, så stiller begge varamedlemmene til gjenvalg:
Som varamedlemmer for 1 år valgte generalforsamlingen enstemmig:

- John H. Jakobsen
- Håkon Fogderud

6.4 Valgkomitè

Valgkomiteens innstilling:

- Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

Vedtak:

Som valgkomite valgte generalforsamlingen enstemmig:

- Nina Nakaidze
- Lill Tømmerås Karlsen

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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte enstemmig:

- Delegat: Liv Bulling
- Varadelegat: Terje Midtskogen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Liv Bulling, på valg 2027
Styremedlem: Tone K. Nes, på valg 2026
Styremedlem: Terje Midtskogen, på valg 2026
Styremedlem: Arild Rudmoen, på valg 2027
Styremedlem: Vladimirs Guikis, på valg 2027
Varamedlem: John H. Jakobsen, på valg 2026
Varamedlem: Håkon Fogderud, på valg 2026

Protokoll for Furulia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Liv Bulling (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Elin Grønvold (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Håkon Fogderud (sign.)	12.03.2025

Furulia borettslag

org. nr. 950 472 596
tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag.
Vedtatt på generalforsamling den 08.04.2004, sist endret den 11.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furulia 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.

Sensitivity: Internal

(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.

Sensitivity: Internal

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseier kan, etter søknad, få innvilget mulige bygningsmessige tilvalg. Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.
(6.1) Vinterhage skal, til enhver tid, bygges etter gjeldende offentlige krav og bestemmelser. Borettslaget er ansvarlig for at det foreligger tegninger med kravspesifikasjoner som er godkjent i kommunens organer. Andelseier plikter å følge tegningene og gjeldende bestemmelser ved bygging av dette tilvalget. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell med ansvarsrett.
(6.2) Lettak på terrasse. Dette skal bygges etter borettslagets tegninger og spesifikasjoner. Dette omfatter materialvalg og fargevalg. For skjerming av innsyn ved lett-tak er kun tillatt å bruke;

- Plexiglass som ligner det som er brukt som skille mellom terrassene
- Vertikale spiler av tre som skal beises med samme farge som lettaket.

Denne ordningen må kunne svinges inn på terrassen eller enkelt demonteres for fremtidig vedlikehold. Andelseier plikter å følge borettslagets tegninger, gjeldende bestemmelser for dimensjonering, material og fargevalg ved bygging av dette tilvalget. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell med ansvarsrett.
(6.3) Markise Oppsetting av markise som solskjerming på terrasse er søknadspliktig. Det er kun tillatt å benytte markise i henhold til styrets retningslinjer.
(6.4) Pipe og ildsted De øverste leilighetene har anledning, etter godkjent søknad og etter gjeldende forskrifter og borettslagets retningslinjer, å sette inn pipe og ildsted. Etablering av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og kommunens tekniske etat. Søknad med offentlig godkjenning skal forelegges styret før arbeidet kan igangsettes. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell. Styret skal informeres med kopi av godkjenning fra utført sluttkontroll, så snart denne foreligger.

Sensitivity: Internal

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 inntil 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 oppeller 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. Utbedring og endringer må kun gjennomføres av firma med ansvarsrett der hvor slik forlanges.

(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 (de "gamle", opprinnelige varmtvannsberederne skiftes ut på borettslagets regning i samsvar med praksis) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdet omfatter å holde terrasse/balkong ryddig for store snømengder og rense sluk på terrasser. Der beboere har valgfri løsning med lett tak, glassoverbygg og pipe, hviler også vedlikeholdsansvaret på den enkelte beboer.

Sensitivity: Internal

(3) Andelseier skal søke styret når det ønskes oppført endringer på bygningsmessig konstruksjon, montering av pipe, installasjon av ildsted, elektrisitet eller vann og avløpsrør. Søknaden sendes før arbeid igangsettes. Andelseier er pliktig til å benytte fagpersoner med autorisasjon.

(4) Andelseieren har også ansvaret for å stake opp og rene 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelshaver plikter å gi styret informasjon (skriftlig) om skadetilfeller og tiltak.

(7) Andelseier som installerer pipe og ildsted bærer alt ansvar for alle utgifter vedrørende montering og drift av dette. Andelseier bærer alt ansvar for eventuelle skader som følge av pipemontering. Ved eventuelt salg av andel vil ny andelseier overta alt ansvar vedrørende pipe og ildsted.
(8) Alt vedlikehold av alle typer tilvalg påhviler andelseier. Ved eventuelt salg av andel vil ny andelseier overta alt ansvar vedrørende tilvalget.

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

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine. Jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Varmepumpe
(1) Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

(2) Før varmepumpe installeres, skal andelseier motta informasjon fra styret om godkjent type, krav til plassering og krav til avrenning fra utedel.

(3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret.

(4) Andelseier har det hele og fulle ansvaret for alle kostnader forbundet med søknad, installasjon, drift, framtidig vedlikehold og utskiftning ved forsikringsskader.

(5) Andelseier må til enhver tid følge de gjeldende byggetekniske krav som gjelder både ved montering og framtidig vedlikehold.

(6) Varmepumpe skal monteres av sertifiserte montører.

(7) Dokumentasjon på at alle krav er overholdt, må sendes til styret.

Sensitivity: Internal

(8) Dagens og framtidig andelseier har vedlikeholdsplikten og er ansvarlig for eventuelle skader forårsaket av varmepumpen, herunder, men ikke begrenset til demontering og remontering ved arbeider på vegger og terrassegulv, demontering dersom varmepumpen ikke lenger er i bruk, vedlikehold og reparasjon, skader på bygningsdeler som faller inn under borettslagets eller andre andelseieres vedlikeholdsplikt.

(9) Forsikring av varmepumpen inngår i borettslagets bygningsforsikring. Andelseier må selv dekke egenandelen ve forsikringssaker forårsaket av varmepumpen.

5-3 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 termopanruter, 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.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid
(1) En andelseier som disponerer borettslagets parkeringsplass på borettslagets eiendom til eget bruk, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen i henhold til borettslagets parkeringsreglement. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(2) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan søke om parkeringsplass i henhold til parkeringsreglement om å få en plass som er tilrettelagt for at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier, i henhold til parkeringsreglement og de avtaler borettslaget har med leverandør av tjenesten.

Sensitivity: Internal

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember1976 nr.100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Varamedlemmer innkalles til styremøte ved frafall eller i spesielle tilfeller.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Sensitivity: Internal

Sensitivity: Internal

(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 punkt9-3 (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.

Sensitivity: Internal

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.

Sensitivity: Internal

Kontaktliste for Furulia Borettslag

Vaktmester
vaktmester@furulia.no
Kun ved hastesaker: 45228355

Parkering
parkering@furulia.no

Forsikring
forsikring@furulia.no

Alle øvrige henvendelser
styret@furulia.no

- **Det er ønskelig at alle henvendelser kommer skriftlig på e-post.**
- **Ved plutselige og uforutsette vannlekkasjer skal vaktmester kontaktes.**
- **Ved forsikringssaker som angår bygget, skal det sendes e-post til Forsikring.**

Brann	Politi	Ambulanse
110	112	113

For øvrig informasjon, vedtekter, husordensregler, o.l. sjekk furulia.no. Bruk QR-koden til høyre for å finne Facebook-gruppen til Furulia Borettslag.

SCAN ME

Husordensregler og plikter

Andelshavers plikter

- Alle plikter å bruke godkjente håndverkere når det skal gjøres endringer i det elektriske eller skal fornye wc, badet og kjøkkenet. Dokumentasjon på utført slikt arbeid skal sendes til styret for arkivering.
- Ansvar for utførelse av beising og lignende på dører, vinduer og terrasse.
- Ansvar for egen innbo forsikring.
- Ansvar for alt innvendig vedlikehold. (Borettslaget dekker utskifting av de originale blå varmtvannstankene og gammel stoppekran, dersom dette gjøres tilgjengelig under oppussing av bad, etter søknad til styret.)
- Ansvarlig for at elektriske installasjoner er i forskriftsmessig stand til enhver tid.
- Ansvar for rengjøring og snømåking av terrassen, inngangsparti, trapp (etter gjeldende måkeplan), sluk, gulv (membran/papp) med mer.
- Ansvar for montering og vedlikehold av røykvarslere, dette inkluderer skifte av batteri minst 1-en gang pr år. (Alle leiligheter skal ha fått installert to røykvarslere nede i første etasje av Norsk Brannvern, samt at vi har en brannvarsler oppe i andre etasje som er koblet opp til et fellesanlegg.)
- Ansvar for vedlikehold av vannlås i vask på bad, wc og kjøkken.
- Ansvar for vedlikehold av sluk på bad og merking av stoppekran på wc.

Borettslagets plikter

- Bygningsmessige konstruksjoner, samt forsikring for disse.
- Felles rør, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller i grunnen.
- Internett og TV-installasjoner.
- Brøyting og strøing av borettslagets felles adkomstveier.
- Vedlikehold og/eller forvaltning av bygg, elektriske installasjoner, lekeplass, garasje- og parkeringsplassene.

Husordensregler
Alminnelige bestemmelser

1. Alle som bor eller oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse.
2. Andelseier plikter å sette seg inn i vedtekter, husregler og bestemmelser som gjelder i borettslaget og etterkomme disse.
3. Ved oppussing, skal det være stille fra kl. 21.00. Ellers skal det vises hensyn i forbindelse med helg.

4. Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre avsluttes før kl.23.00.
5. Det skal ikke være unødig bråk mellom kl. 23.00 og 09.00. Naboer må varsles dersom man skal ha fest.
6. For å øke trivselen i borettslaget plikter den enkelte andelseier å holde sitt inngangsparti samt grøntareal ryddig og tiltalende. Om vinteren plikter andelseier å følge plan for snømåking og holde trappene og repos fri for snø og is.
7. Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.
8. Brudd på husreglene rapporteres skriftlig til styret.

Forsikring
Andelseier plikter å ha innboforsikring. Ved skade på bygning skal styret kontaktes uten ugrunnet opphold. Andelseier kan ikke kontakte borettslagets forsikringsselskap.

Parkering
Andelseier må gjøre seg kjent med parkeringsreglementet og etterkomme dette. Respekter at gjesteparkering skal forbeholdes gjester. Overtredelser vil medføre borttauing, for eiers regning og risiko, uten ytterligere varsel.

Søppel
Søppelpunktene skal benyttes til husholdningsavfall. Søppel skal sorteres i matavfall, restavfall, papir, plast og glass/metall. Alt avfall som ikke kan kastes i beholderne må den enkelt frakte til gjenbruksstasjonen på Mile i Mjøndalen.

Terrassen
Terrassen er naboens stuetak og derfor ingen lekeplass. Ta hensyn når du/dere bruker terrassen. Hopping, løping, fotballsparking, sykling etc. vil gi sjenerende støy hos naboen under.

1. Oppgave vår, sommer og høst: Sjekk at sluket til enhver tid er åpent og fritt for løv og annet rusk.
2. Oppgave vinter: Styret varsler når det er nødvendig med måking av terrassene og balkongene.
3. Grilling: Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrassene/balkongene. På grunn av brannfare og miljøhensyn er det ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på terrassene/balkongene.
4. Det er ikke tillatt å ha noen form for basseng på terrassene.

I borettslagets vedtekter finner man regler for tilvalg på terrasse.

Parabol
Dersom andelseier ønsker å montere parabolantenne, må det søkes om tillatelse fra styret før montering kan iverksettes.

Husdyrhold
Det er kun tillatt med ett firbeint dyr pr. husstand. De som pr. 15.03.17 har flere firbeinte dyr, kan beholde disse så lenge dyrene lever. Ved anskaffelse av firbeinte dyr, skal søknad

sendes styret før dyret anskaffes.

Innenfor borettslaget område gjelder det båndtvang for firbente dyr hele året.
Eier er ansvarlig for all skade dyret gjør, det være seg bygning eller uteareal. Dyret må ikke være til ulempe for andre med aggressiv opptreden eller utidig bjeffing eller uling. Eieren skal straks fjerne ekskrementer etter dyret og kaste det i de oppsatte grønne søppelboksene i borettslaget.
Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene og er derfor ikke tillatt.

Trampoline
Det er ikke tillatt å plassere trampoline i borettslaget.

Oppbevaringsboder
Det er ikke tillatt å plassere oppbevaringsboder ved inngangspartiet eller under balkongene ved de nederste leilighetene. Ved Oppbevaring av ved, for leiligheter med mulighet for å sette inn ovn, skal være i boder eller på terrasse. Det er ikke tillatt å plassere vedstabler langs blokkenes fasade.

Brannvarslingsanlegg
Felles brannvarslingsanlegg med detektor er montert i andre etasje.
Det er ikke tillatt å skru ned, demontere eller flytte detektoren.
Ved maling og annen oppussing skal detektoren dekkes med tilhørende rød kopp for å unngå unødig utløsing av brannalarm. Ved matlaging som gir mye stekos, må detektoren dekkes til med den røde koppen for å unngå unødig utløsning av brannalarm. Dersom det mangler rød kopp til å dekke detektoren med, kontakt vaktmester.
Ta godt var på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

Vedtekter, reglement og instrukser som gjelder i borettslaget som alle plikter å gjøre seg kjent med:

- Vedtekter siste revidert 12.03.21
- Husordensregler og andelseiers plikter sist revidert 03.04.17
- Parkeringsreglement sist revidert 12.03.21
- Egenkontrollskjema brannsikring
- Branninstruks
- Søknad om husdyrhold

Parkeringsregelement

Furulia borettslag ønsker å ha et miljø hvor barn og voksne kan ferdes trygt. Av den grunn er det kun i svært begrenset grad tillatt å kjøre inn i boligområdet.

Alle adkomstveier skal, til enhver tid, være fri for parkerte kjøretøy slik at utrykningskjøretøy ikke hindres.

1. Parkeringsansvarlig:
Parkeringsansvarlig kan til enhver tid nås på denne e-posten:
parkering@furulia.no

2. Parkeringsområder:
I våre områder finnes det flere parkeringfelt. Alle tildeles 1 (en) biloppstillingsplass, ute, som betales via felleskostnadene med kr. 100,- pr mnd.

De er oppdelt slik:



Oversiktsbilde over parkering i borettslaget. Skilting i henhold til oversiktsbildet blir oppdatert ila. Q2-Q3 2021.

Felt A:
Biloppstillingsplass 72 til 87 – på disse plassene vil det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid.
Biloppstillingsplass 88 til 95.

Felt B:
Biloppstillingsplass 62 til 71.
Separatgarasje 11 – 25 .

Det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Felt C:
Separatgarasje 1- 10, det vil være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Furulia Borettslag

Felt D:
Biloppstillingsplass 58 til 61, samt biloppstillingsplass 96-122 ned mot skolen.

Felt E:
Biloppstillingsplass 106 til 121 på taket av fellesgarasjen.

Felt F:
Biloppstillingsplass 26 til 57 på inne i fellesgarasjen, det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Borettslaget har et fellesgarasjeanlegg med 30 plasser som koster kr. 380,- i tillegg pr. mnd. og 25 separatgarasjer som koster kr. 405,- i tillegg pr. mnd.

Noen plasser tildeles som ekstra biloppstillingsplass etter parkeringskapasitet og behov for uteplasser. Ekstra biloppstillingsplass koster kr. 250,- pr. mnd. Søknad sendes styret v/parkeringsansvarlig.

Til alle endringer mht. parkering vil det påløpe et engangsbeløp som er et administrasjonsgebyr fra NBBO. NBBO fastsetter størrelsen på gebyret.

3. Generelle regler:
Andelseier plikter å påse at alle i husstanden er kjent med parkeringsreglementet.

For nødvendig kjøring i boligområdet gis det tilgang for av/pålessing i inntil 10 minutter. Husk å holde lav fart og vise hensyn, barn leker i våre områder.

MC parkering er ikke tillatt ved blokkene. Eget oppmerket parkeringsområde for MC finnes på parkeringsområde C og D.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller på skraverte områder.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringsplassene. Beboere = alle som har adresse i Furulia borettslag. Bilen vil bli rekvirert borttauet uten ytterligere varsel for eiers regning og risiko.

Ved besøk av sivilt utrykningskjøretøy, som har parkert i våre boligområder, må parkeringsansvarlig informeres omgående.

Alle parkerte/hensatte kjøretøy, vare-/camping- og båthengere m.m som er hensatt/parkert ved den enkelte bolig, på gjesteparkeringsplass, på snuplass, på nummererte eller unummererte parkeringsplasser eller på skraverte områder er forbudt og vil medføre borttauing.

4. Gjesteparkering
Felt A, rett ovenfor Felt A er det en merket gjesteplass ved søplepunktet.

Felt C har fire merkede gjesteplasser.

Felt D har to merkede gjesteplasser.

Snuplassen har en merket handicap gjesteparkering.

Gjesteplassene kan kun benyttes av gjester. Ingen beboer har anledning til å parkere på disse plassene. Overtredelse av denne bestemmelsen vil medføre borttauing uten varsel.

Felt F (fellesgarasje tak)
Det er flere unummererte plasser på taket, disse plassene er for øyeblikket tilgjengelige både som førstemann til mølla plasser og til gjester. Disse plassene kan altså også benyttes av beboere. Beboere må ha bomåpner og åpne for sine gjester. Bomåpner kan fås hos parkeringsansvarlig mot kvittering på innbetalt depositum på kr. 1000,-

Beboerne plikter å informere sine gjester om parkeringsreglementet.

5. Reserverte plasser
Alle har krav på å få en biloppstillingsplass ute, leien kr. 100,- er inkludert i fellesutgiftene.

Alle nummererte plasser er reserverte plasser. Beboerne plikter å informere sine gjester om dette.

Ønsker ikke beboer å benytte biloppstillingsplassen må dette meldes til parkeringsansvarlig som da vil disponere plassen. Endring av dette forholdet må meldes parkeringsansvarlig for tildeling av ny biloppstillingsplass.

Dersom beboer ønsker garasjeplass i fellesgarasjen eller separatgarasje, må han/hun søke styret v/parkeringsansvarlig.

Dersom det tildeles garasjeplass, mister man uteplassen og plassen disponeres av borettslaget.

Det gjelder egne regler for bruk av garasje som fremkommer av kontrakten som skrives ved overtagelse av garasjeplass.

6. Tildeling
Alle plasser tildeles av parkeringsansvarlig.

Biloppstillingsplassen følger **ikke** leiligheten og ved salg disponeres plassen av parkeringsansvarlig. Ny eier må kontakte parkeringsansvarlig for tildeling av biloppstillingsplass.

Det benyttes venteliste når alle garasjeplasser og eventuelle ekstra biloppstillingsplasser er utleid. Ansiennitet på venteliste følger søknadsdato.

Ved tildeling av garasjeplass, mottas portåpner og nøkkel mot kvittering på innbetalt depositum på kr. 1000,-.

Godtar man tilbud om garasjeplass, skal det skrives kontrakt på leieforholdet som underskrives av leietaker og parkeringsansvarlig på vegne av borettslaget. Kontrakten utferdiges i to eksemplarer hvorav en til hver part i leieforholdet.

7. El-bil og ladbar hybrid
Det må søkes styret v/parkeringsansvarlig om å benytte biloppstillingsplassen til lading av el-bil eller ladbar hybrid. Lading i garasjene er forbudt inntil vi får egne dedikerte elbil/hybrid-ladere.

Det er prosjektert for lading av el-bil og ladbar hybrid, og borettslaget har inngått avtale med Circle K for drift av anlegget.

Regler for bruk av plassene, leiekontrakt samt leiekostnader vil bli utarbeidet når prosjektet er avsluttet.

8. Opphør av leieforhold
1. Disposisjonsretten for biloppstillingsplass faller bort og opphører ved flytting fra boenheten.
2. Oppsigelse av garasjeleie skal sies opp, skriftlig til styret ved parkeringsansvarlig med 1(en) måneds varsel.
3. Oppstillingsplass og garasje skal være ryddet og rengjort innen oppsigelsestiden. Overholdes ikke dette, vil den bli ryddet og rengjort for tidligere leiers regning.
4. Portåpner og nøkkel til felles-/separatgarasje leveres styret ved parkeringsansvarlig. Depositum tilbakebetales når kontonummer blir oppgitt.

9. Mislighold
1. Vesentlig mislighold av parkeringsreglementet gir Furulia borettslags styre rett til, med 1 (en) måneds varsel, å si opp andelseiers disposisjonsrett av biloppstillingsplassen.
2. Dersom man fortsatt benytter biloppstillingsplass eller garasje etter at disposisjonsretten er sagt opp, kan styret og parkeringsansvarlig, uten ytterligere varsel, kreve kjøretøyet tauet bort.

10. Vedlikehold
Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet besørges av borettslaget.

Snøbrøyting skjer for borettslagets regning.

Biloppstillingsplassene og området foran separatgarasje skal i hovedsak holdes ren for snø av den som disponerer plassen.

Borettslaget eller den de bemyndiger, kan kreve biler flyttet hvis de står til hinder for vedlikeholdsarbeid. Dersom dette gjelder biloppstillingsplassene, skal det sendes ut varsel en uke før arbeidet igangsettes.

11. Annet
Ved tap av port og bomåpner vil man få en ny mot innbetaling av nytt depositum på kr.

Furulia Borettslag

1000,-

Ved tap av nøkkel til felles- og separatgarasje vil man få ny mot en kostnad på kr. 600,-

Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg (oljesøl m.m).

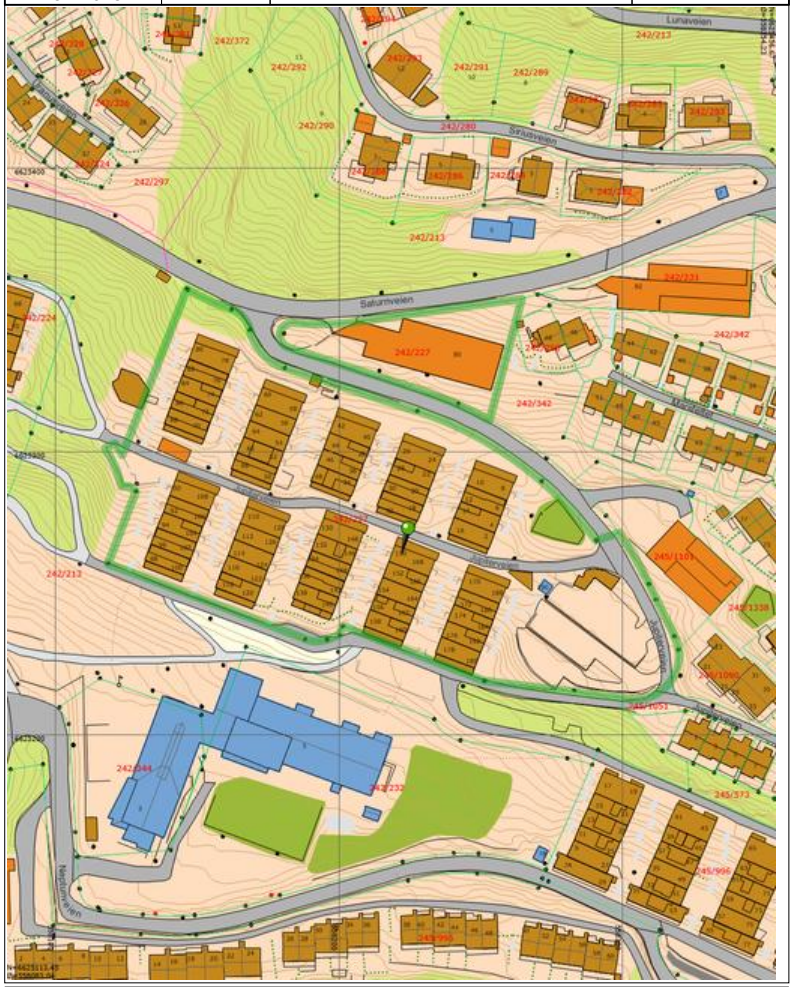
Parkeringsarealet skal ikke benyttes til hensetting/lagring av gjenstander.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jupiterveien 150 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Vegbom
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Tribune
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Høydekurve
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg annen avgrensning
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Trapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Lekeplass
- Annet
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Vegrekkverk
- Frittstående mur
- Skrå forstøtningsmur
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Skap
- Bebygd område

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 82 66 80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GRUPPE 1
Gnr. 42
Bnr. 6

Arbeidssted: Stenseth Terrasse Delfelt 3 A
Innlevert 10.12.1976

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Terrassehus Gruppe 1 — 8 stk. 4-roms, 2 stk. 3-roms
Godkjent 19.1.1977

Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S

Byggemelder: BWP A/S v/T. Haugland
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende: T. haugland Dagl. leder : J. Langrind

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Viser til byggelagets merknader.

Mjøndalen, 11. juli 1978

Etter fullmakt

Johan Bakken

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato | Stempel

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

NEDRE EIKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. GRUPPE I 42
Bnr. 6

Arbeidssted: Stenseth Terrasse Delfelt 3 A
Innlevert 10.12.76

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Terrassehus Gruppe I 8 stk. 4-roms, 2 " 3-roms
Godkjent

Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S
19.1.77

Byggemelder: BWP v/ T. Haugland
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende: T. Haugland Dagl. leder : J. Langrind

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Mjøndalen, 14.9.79

Etter fullmakt

Johan Bakken

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Arne Skarra As
Øvre Storgate 42
3018 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00392-8	Hans Jørgen Jakobsen	23.04.2024

Jupiterveien 150, ferdigattest for montering av stålpipe til bolig i terrassehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 242 / 227 / 0 / 0

Ansvarlig søker: Arne Skarra As
Tiltakshaver: Anette Helstrup

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak mottatt 06.11.2023.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 05.04.2023 til montering av stålpipe til bolig i terrassehus som ble godkjent, i sak med saksnummer 23/00392.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for montert/installert stålpipe

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 05.11.2023, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

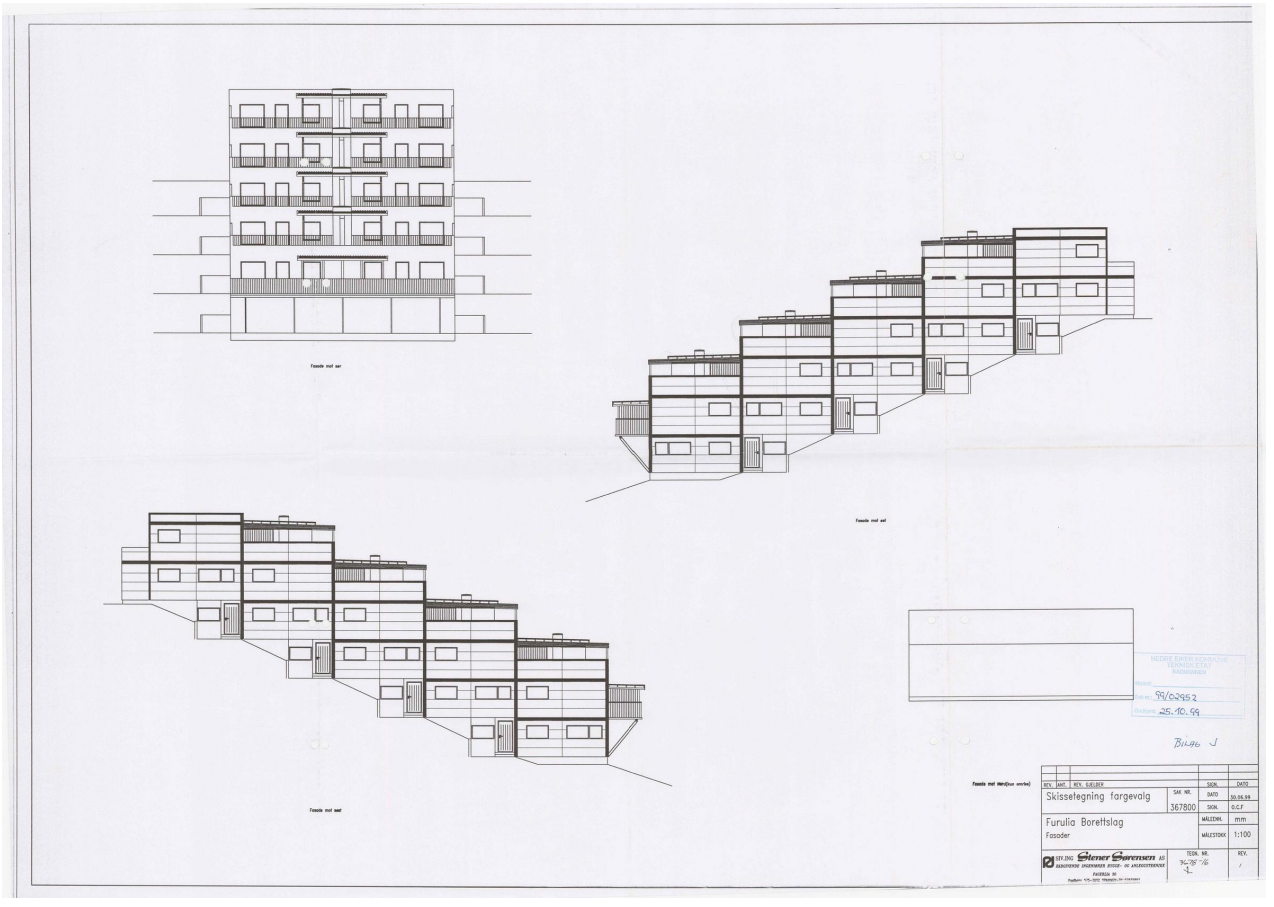
Hans Jørgen Jakobsen
Avdelingsingeniør

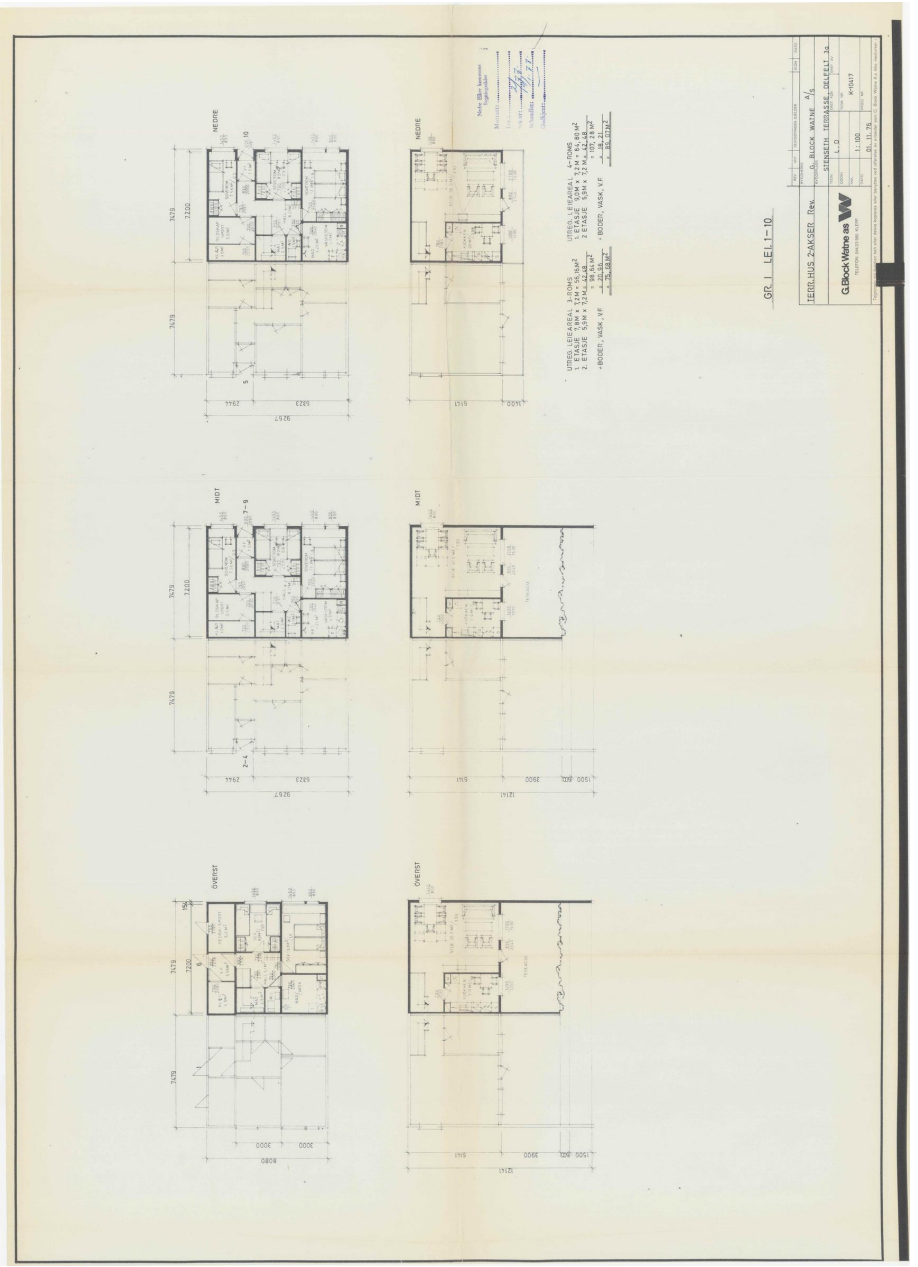
Marcus Edward Helland
Overingeniør

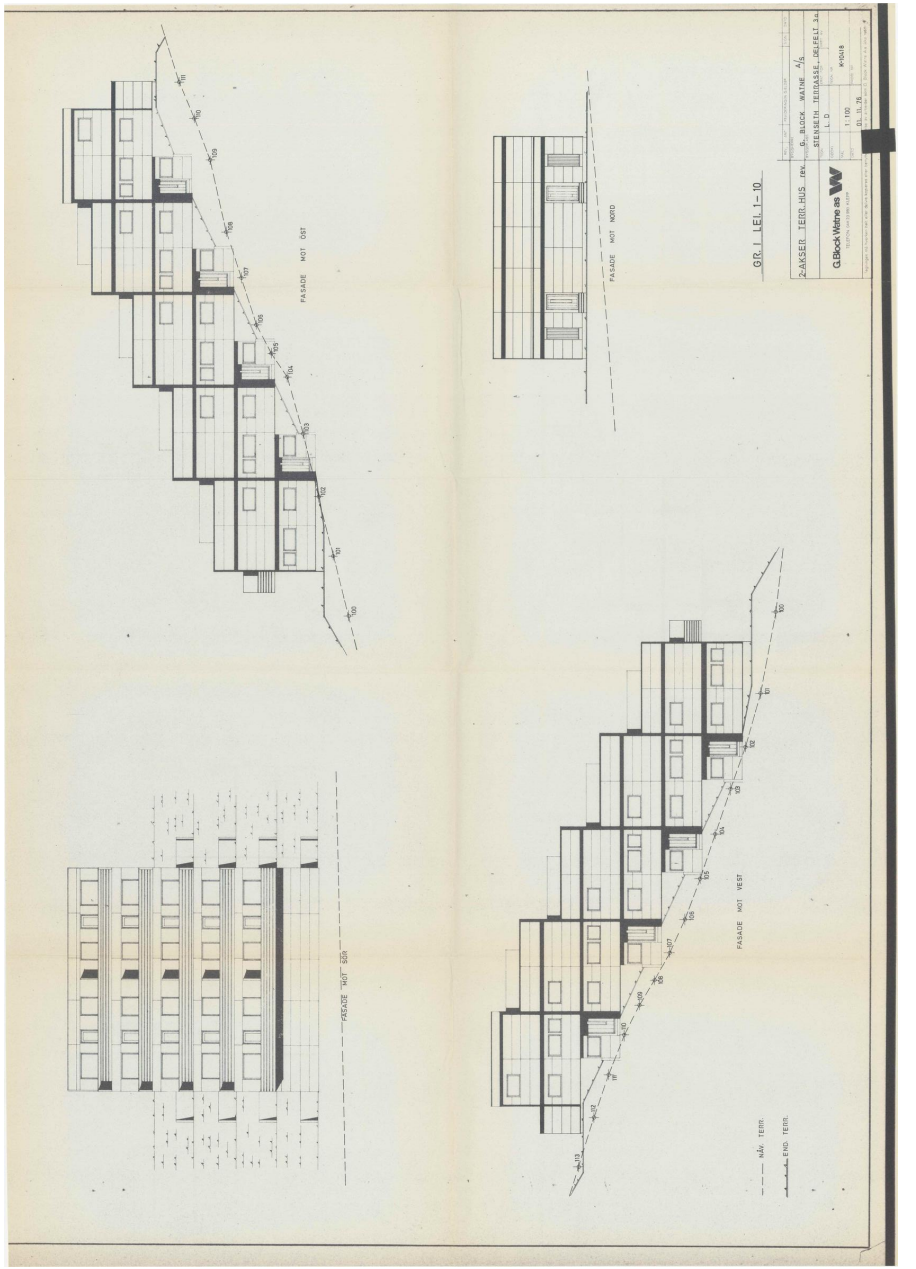
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Anette Helstrup

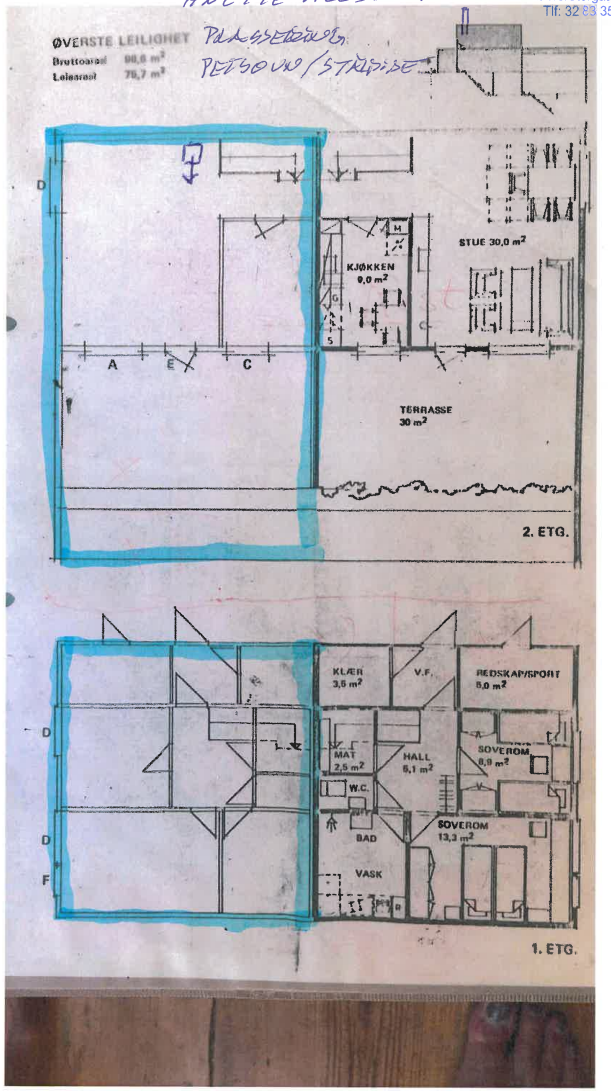

Fasade mot sør
Fasade mot øst
Fasade mot vest
Fasade mot Mørå(sor enerke)
MEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
HADAMARKEN
99/02952
25.10.99
Bilag J
REV. ANT. REV. ENDRER
SIGN. DATO
Skissetegning fargevalg
SAK NR. 367800
DATO 30.06.99
SIGN. O.C.T.
Furulia Borettslag
Fasader
MÅLENHL. mm
MÅLESTOKK 1:100
ARK.ING. Steiner Sørensen AS
ARKITEKTER SIVILINGENIØR RÅDGIV.- OG ANLEGGSTEKNIKER
PARKVEIEN 39
TEGN. NR. 34-98-46
REV. /


GR. I LEI. 1–10
IERR. HUS 2-AKSER Rev.
G. BLOCK WAINE A/S
STEINSETH TERRASSE, DELFELT 3A
L. D.
1 : 100
01. 11. 76
M 10417
G.Block Waine as
MIDTE
MIDT
OVERST
UTREG. LEIEAREAL 3-ROMS
UTREG. LEIEAREAL 4-ROMS


GR. I LEI. 1–10
2-AKSER. TERR. HUS
G. BLOCK WAINE A/S
STEINSETH TERRASSE, DELFELT 3A
L. D.
1 : 100
01. 11. 76
M 10418
G.Block Waine as
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
NÅV. TERR.
END. TERR.

GBNR 242/227
JUPITERVEIEN 15D
3055 KROKSTADELVA
ANETTE HELSTRUP

ARNE SKARRA AS
ovner - peiser - piper
Øvre Storgate 4°, 3018 Drammen
Tlf: 32 83 35 65 www.skarra.no



Jupiterveien 150

Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	6 min 3.3 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ... 262 elever, 18 klasser	9 min 4.7 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ... 437 elever, 26 klasser	9 min 4.9 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	11 min 7.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	15 min 10 km

Offentlig transport

Neptunveien Linje 54, 55, 56, 57, 139	2 min 0.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	8 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

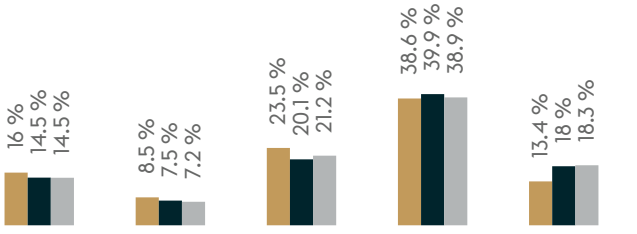
Barnehager

Stenseth barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.4 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage... 92 barn	19 min 1.4 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Stenseth	4 min
Kiwi Nybruveien	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenseth terrasse nedre	1 014	458
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stenseth skole	2 min
Polarveien balløkke	9 min
Sporty24 Mjøndalen	8 min
Family Sports Club Mjøndalen	10 min

«Barnevennlig. Fantastisk utsikt. Massevis av butikker i nærheten. Rett ved skogen. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0204/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jupiterveien 150 3055 KROKSTADELVA

Betegnelse: Gnr 242, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no