

Vinnesgata 23



Velkommen til

Vinnesgata 23



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

Nedre Eiker

Lys og delikat 3-roms leilighet - Innglasset veranda - Parkering - Vedovn - Nydelig beliggenhet ved skogen

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	209 068,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 410 418,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 510,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vinnesgata 23!

Dette er en lys og delikat leilighet med super beliggenhet.

Eiendommens høydepunkter:

- Praktisk planløsning
- Lyse og fine overflater
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Romslig takoverbygget og innglasset veranda
- Vedovn
- Byggemeldt med 3 soverom

Boligen ligger flott til, med nærhet til det du trenger i hverdagen.
Kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport. Nydelige tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. - Bod 1 på ca. 1 m^2
- Bod 2 på ca. 2 m^2
- Bod 3 på ca. 3 m^2
- Matbod på ca. 1 m^2
Total BRA: 7 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet




























MISSONI






HO301
HO301


HO201
HO304

Informasjon

Vinnesgata 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0088/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 36 i Vinnesbråten Borettslag, org.nr. 948301733

Selgere
Lars Emil Tingstein
Marte Dahl Tollefsen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
209 068,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 409 068,- (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))
---
3 410 418,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 419 718,- (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
1970

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. - Bod 1 på ca. 1 m²
- Bod 2 på ca. 2 m²
- Bod 3 på ca. 3 m²
- Matbod på ca. 1 m²
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom

Standard

Entré: Velkommen hjem! Praktisk entré med god plass for å henge fra seg. Leiligheten har også godt bodområder i felles kjeller.

Stue/kjøkken: Lys og flott stue i delvis åpen løsning med kjøkken. Rommet er kledd i en behagelig fargepalett, dempet og tidløst. Stuen har fine møbleringsmuligheter med naturlig plass for både sofadel og spisemøblement. Vedovn i stue gir god varme vinterstid. Leiligheten har et fint kjøkken med profilerte fronter og vitrineskap. Flis over kjøkkenbenk, og nisje for frittstående hvitevarer.
Fra kjøkken er det utgang til en takoverbygget og innglasset veranda med gode møbleringsmuligheter. Denne fungerer som en forlengelse av rommet store deler av året. Sol fra tidlig morgen til ca midt på dagen midtsommers.

Soverom: Leiligheten har to fine soverom av god størrelse. Opprinnelig er leiligheten byggemeldt med tre soverom, men den ene veggen er fjernet til fordel for større stue. Hovedsoverommet har god plass for oppbevaring langsgående skyvedørsgarderobe.

Bad: Leiligheten har bad og separat toalettrom.
Badet er av eldre dato, og har behov for renovering. Dog er det funksjonelt med dusjkabinett og nyere innredning.
Toalettrommet har flis på gulv og malte vegger.

Parkering

Det medfølger en fast biloppstillingsplass (nr 301). Det er pt. ikke tilrettelagt for elbillading i denne blokka, da det ikke har vært behov.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ikke i leiligheten vår men boligsameiet utførte drenering på oversiden av bygget 2024.

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)
- Det trakk vann inn i kjelleren i 2024 pga. Store mengder regn Det ble satt opp lensepumper for å få ut vannet, og avfukter etter det. Vi opplevde ikke noe fuktskader i våre boder. Det ble lagt ny drenering etter dette av boligsameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Vindu på gjesterommet går kun å åpnes i lås. De andre vinduene i leiligheten kan man åpne helt. Det var slik når vi kjøpte det.

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.
- Tidligere eier har nevnt at det var noe biller/små fluer i vinduskarmen. Vi har ikke opplevd noe utover det normale ettersom leiligheten er rett ved skogen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke er utført noen elektriske arbeider i deres eiertid. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

- Frittliggende boligbygg over 3 etasjer.
- Fundamentert med betongfundament på stabile masser.
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger over grunnmur av teglstein.
- Etasjeskillere av betong.
- Takkonstruksjon av tre, antatt tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av stål.

Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber, noe plast. Avløpsrørene er utført i plast og støpejern.
Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.
Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Det ble ikke registrert andre skader eller avvik ved befaringen, men

alderen på vinduene tilsier at vedlikehold kan bli nødvendig i løpet av de neste årene.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Ventilasjon: TG 2 settes da boligen 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 TG 0/1
- Varmtvannstank: Gjenværende forventet levetid: Antas utløpt
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
- Kjøkken: TG 2 er satt grunnet alder og slitasje. Kjøkkenet er av eldre dato, med økt risiko for svekkede materialer og funksjonssvikt over tid, da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom: TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene. Overflater og avtrekk trenger noe vedlikehold/oppgradering.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad: TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Lampe pver spisebord medfølger ikke.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 880 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 510,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv og internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og renovasjon, renter på lån, strøm i fellesområder, trappevask diverse drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets lån vil begynne betjene avdrag på lån from 30.06.2025.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling utgjøre ca kr 247,00 per måned for denne boligen.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Nye felleskostnader med 247,- i avdrag, vil utgjør kr 5 757,-.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 761 777
Som sekundærbolig: kr 3 047 108

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av internett og kabel-tv via borettslaget

Borettslaget

Om borettslaget

Vinnesbråten I Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948301733. Borettslaget består av 60 boenheter
Borettslaget har en flott beliggenhet på Vinnes, opp mot friområder, og fremstår som et attraktivt borettslag.
Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Vedlagt i prospektet ligger innkalling til årsmøtet for 2025 med styrets årsmelding, regnskap og budsjett.
Saker som har vært omtalt er drenering, rydding av tilfluktsrom, tiltak for elbillading, bytte av vinduer/terrassedører og leveransen fra Telia.

Styret vedtok i i forbindelse med budsjettbehandling høsten 2024 at de ville refinansiere de lånene cd hadde og samle de til ett lån. Samlet hadde de et lån på ca 12,4 millioner. De bestemte seg også for å låne opp slik at cd fikk ett lån på totalt 13 millioner. Ekstra
låneopptak skulle benyttes til å betale deler av kostnaden til drenering utenfor nr 23. Ved å refinansiere, samle lånene, har cd redusert lånekostnader med ca kr 500 000 pr år. Selve refinansieringen ble gjennomført de første dagene i januar 2025.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne utlyses etter salg. 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 209 068,- pr. 05.05.2025

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

96660173835, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 05.05.2025: 13 000 000
Andel av saldo: 209 068
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)
Flytende rente

Fellesformue

Kr 19 668,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt resultat på kr 326 883,- for 2024, men har budsjettert med et overskudd på kr 356 621,- for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver blokk avholder dugnad etter ca 2 ganger i året.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad, og må registreres hos styret. Kun 1 husdyr pr bolig.

Se mer informasjon i husordensregler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86410691

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 18 208 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt for borettslaget med store grøntarealer, adkomst/parkering og lekeplasser.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Vinnes/Solbergelva. Borettslaget ligger med umiddelbar nærhet til skogen og flotte turmuligheter i Solbergåsen og Solbergfjellet. Rett opp for Solberg barneskole ligger Karindammen, og litt høyere opp i skogen finner du Vasshella med fine bademuligheter.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.
En kort sykkeltur unna ligger Solberghallen og de flotte fasilitetene til Solberg Sportsklubb med fotball- og skøytebane. Ellers er det lekeplass, lysløype, skiløyper og treningssenter i området.

Ønsker du å utfordre alpinkunnskapene er det ca. 15 min gange til Drammen Skisenter på Åssiden. Her er det flere aktiviteter både sommer og vinter.

Bebyggelse

Området består av eneboliger, flermannsboliger og leilighetsblokker.

Offentlig kommunikasjon

Det er god busskommunikasjon fra Vinnesbråtan og Vinnes. Her går linje 51 mellom Drammen og Mjøndalen. Videre er det god kommikasjon med tog fra Drammen/Mjøndalen stasjon inn til Oslo S som tar ca 35/45 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på 60 minutter fra Drammen stasjon.

Skoler og barnehager

Flere barnehager i området, herunder Vinnes Barnehage.
Eiendommen ligger i Solberg skolekrets med Killingrud ungdomsskole og Solberg barneskole som ligger sentralt i Solbergelva.
Drammen har flere ulike videregående tilbud, med Åssiden videregående som nærmeste. Universitetet i Sør-Norge ligger sentralt i Drammen (usn.no).
For nærmere informasjon og søknad, se Drammen kommunes hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.12.1971.
Det er gjort noen endringer inne i boligen som avviker fra byggemeldte tegninger, herunder tatt ned vegg til soverom for å lage større stue, samt åpnet opp vegg inn til kjøkken for en mer åpen løsning. Balkongen er også utvidet, dette har vi ikke mottatt noen dokumentasjon på.
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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i Kommuneplanens arealdel 2015-2026 (07.10.2015) som boligbebyggelse nåværende og fremtidig.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, bo- eller driveplikt, eller odel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/250/82:
28.12.1982 - Dokumentnr: 11530 - Jordskifte
Grensegangssak

23.06.1959 - Dokumentnr: 2174 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:250 Bnr:1

22.03.2004 - Dokumentnr: 3121 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2004 - Dokumentnr: 3121 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1869810 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:50 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 822422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:250 Bnr:82

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Nordvik grunnpakke med 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. 23 320,-

Samlet skal selger betale kr. 143 220,- 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 6. mai 2025

Megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vinnesgata 23

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 250, bnr. 82
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 01.05.2025 **Rapportdato:** 03.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1265 **Referansenummer:** NI8132

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Frittliggende boligbygg over 3 etasjer.
- Fundamentert med betongfundament på stabile masser.
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger over grunnmur av teglstein.
- Etasjeskillere av betong.
- Takkonstruksjon av tre, antatt tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av stål.

Oppvarming:
- Vedovn i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Boder i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en skyvedør.

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Malt betong på bad.
- Fliser i toalettrom.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Spiler i soverom.
- MDF-plater på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i alle rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.

Leilighetens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har malt gulv og vegger, noe MDF på vegg, og malt himling.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling har malte overflater, gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber, noe plast.

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

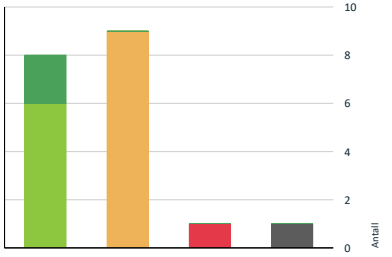
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

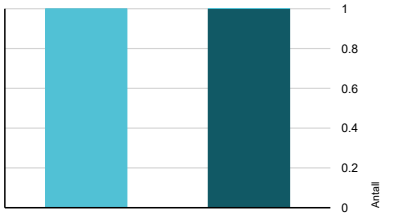
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduet på gjesterommet kan kun åpnes i lås.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Det ble ikke registrert andre skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at vedlikehold kan bli nødvendig i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en skyvedør.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Malt betong på bad.
- Fliser i toalettrom.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Spiler i soverom.
- MDF-plater på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Malte overflater i alle rom.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet har malt gulv og vegger, noe MDF på vegg, og malt himling.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert en glippe under vasken, samt stedvis tegn til aldring og bruksmerker på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje. Kjøkkenet er av eldre dato, med økt risiko for svekkede materialer og funksjonssvikt over tid.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling har malte overflater, gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene. Overflater og avtrekk trenger noe vedlikehold/oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber, noe plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk/elektrisk vifte på bad og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen 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 TG 0/1

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenken. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende forvenet levetid: Antas utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69		10	79	
Felles kjeller		7		7	
SUM	**69**	**7**	**10**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Entré, Bad, Toalettrom		
Felles kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Matbod	

Kommentar

BRA-e:
- Bod 1 på ca. 1 m²
- Bod 2 på ca. 2 m²
- Bod 3 på ca. 3 m²
- Matbod på ca. 1 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Lars Emil Tingstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	250	82		0	8176.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vinnesgata 23

Hjemmelshaver
Vinnesbråten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VINNESBRÅTEN BORETTSLAG	948301733			Tingstein Lars Emil, Tollefsen Marte Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Vinnes/Solbergelva, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport.
Nærområdet byr på gode turmuliheter, idrettsanlegg og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	
2	03.05.2025	
3	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NI8132

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Marte Dahl Tollefsen, Lars Emil Tingstein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: 86410691
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i leiligheten vår men boligsameiet utførte drenering på oversiden av bygget 2024.

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det trakk vann inn i kjelleren i 2024 pga. Store mengder regn Det ble satt opp lensepumper for å få ut vannet, og avfukter etter det. Vi opplevde ikke noe fuktskader i våre boder. Det ble lagt ny drenering etter dette av boligsameiet.

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

Beskriv: Vindu på gjesterommet går kun å åpnes i lås. De andre vinduene i leiligheten kan man åpne helt. Det var slik når vi kjøpte det.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har nevnt at det var noe biller/små fluer i vinduskarmen. Vi har ikke opplevd noe utover det normale ettersom leiligheten er rett ved skogen.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave når vi kjøpte leiligheten, i 2022.

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

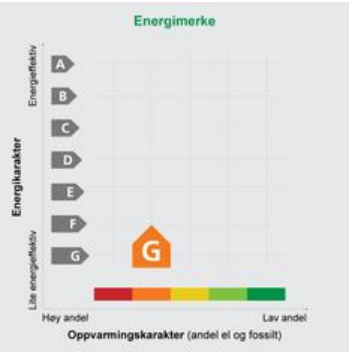
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0088/25

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Vinnesgata 23
Postnr	3057
Sted	SOLBERGELVA
Andels-/leilighetsnr.	36 / 301
Gnr.	50
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1398948
Dato	19.05.2022



Innmeldt av	Katarina Alexandra Edvardsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vinnesgata 23	Gnr: 50
Postnr/Sted: 3057 SOLBERGELVA	Bnr: 82
Leilighetsnummer: 301	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.05.2022 17:08:36	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1398948	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Katarina Alexandra Edvardsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 05.05.25 Side 1 av 2

Vinnesbråten I Borettslag
Vinnesgata 23
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: 315/36
Type: Borettslag
Eiere: Marte Dahl Tollefsen, Lars Tingstein

Organisasjonsnr: 948 301 733 **Andelsnr:** 36

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 510**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnkostnad		5 510
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 25)	0

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	209 068	Gjeld siste årsoppg.:	195 753
Klient ajourf. lån:	13 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	12 165 342

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660173835, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 05.05.2025: 13 000 000
Andel av saldo: 209 068
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 247,00 per måned for denne boligen

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90479029
E-post: chrgulli@hotmail.com

Restanse felleskostnader pr. 05.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	195 753	Andre inntekter:	200
Annen formue:	19 668	Utgifter:	11 094		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

Bygning/eiendom

Byggeår:	1970		
Gårds/bruksnr:	250/75, 250/82		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	18208

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86410691

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	72		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 05.05.25 Side 2 av 2

Vinnesbråten I Borettslag
Vinnesgata 23
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: 315/36
Type: Borettslag
Eiere: Marte Dahl Tollefsen, Lars Tingstein

Organisasjonsnr: 948 301 733

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 2
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

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

Borettslaget tar opp 1 mill ekstra i lån fom 01.01.25.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Vinnesbråten I Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00

Sted: Kantinen i Solberghallen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Christian Gulli velges som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -326 683 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

De siste årene har både lønninger/pensjoner og priser steget mer enn vanlig. Det synes derfor riktig at styrehonorar og honorar til ekstern styreleder også heves noe. Samtidig er det viktig at nivået på honorarene er tilpasset borettslagets størrelse og økonomi.

Styrehonorar for styremedlemmer har vært uendret siden 2021, og styret foreslår at dette økes fra dagens kr 75 000 til kr 90 000 for perioden fra generalforsamling 2024 til generalforsamling 2025. Dette er honorar som styret selv fordeler blant sine medlemmer.

Styrehonorar til ekstern styreleder ble i 2023 økt fra kr 70 000 til kr 75 000. Dette for at nivået skulle komme på linje med det tidligere ekstern styreleder hadde før 2022. Styret foreslår at honorar til ekstern styreleder økes fra dagens kr 75 000 til kr 90 000 for perioden fra generalforsamling 2025 til generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 90 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 90 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

5. Innkomne forslag

5.1 Varmepumpe - regler knyttet til montering tas inn i vedtektene.

I noe tid har man i Vinnesbråten brl kunnet montere varmepumpe i leilighetene. Styret i borettslaget har utarbeidet retningslinjer for hvordan dette skal gjøres, samt at det er tatt med en beskrivelse for hvordan andelseier skal gå frem med søknad til styret før man kan montere varmepumpe. Disse retningslinjene er utarbeidet etter at man på generalforsamlingen i 2013 nedsatte et utvalg som skulle lage disse retningslinjene. Styret har ajourført disse retningslinjene i januar i år. Styret er av den klare oppfatning at det tilligger styret å holde disse retningslinjene ajourførte.

Vedtektene slik de er i dag, inneholder intet om at det er tillatt å montere varmepumpe og hvordan man skal forholde seg. Som andelseier er man uansett forpliktet til å søke om dette da en slik montering krever et inngrep i bygningskroppen, men styret ønsker en tydeliggjøring av dette ved å ta dette inn i vedtektene. Vedlagt er ajourførte retningslinjer for montering av varmepumpe i Vinnesbråten brl. Videre er det vedlagt utdrag fra vedtektene, § 4-1 med nytt pkt 7

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen gjør vedtak om at man tilføyer et pkt nr 7 til vedtektenes § 4-1

(7) Det er tillatt å montere varmepumpe i leiligheter i Vinnesbråten brl. Før man kan montere varmepumpe, skal det søkes til styret om dette, og søknaden skal være godkjent. Retningslinjer for varmepumpe i Vinnesbråten brl skal følges. Retningslinjene inneholder ulike tekniske krav når det gjelder støy, montering, håndtering av vann mv. I tillegg inneholder retningslinjene krav til hva en søknad om montering av

varmepumpe skal inneholde. Styret i Vinnesbråten borettslag skal ajourføre disse retningslinjene ved behov.

Styrets innstilling: Styret ønsker lagt til et pkt nr 7 i § 4-1 i vedtektene som lyder slik:

(7) Det er tillatt å montere varmepumpe i leiligheter i Vinnesbråten brl. Før man kan montere varmepumpe, skal det søkes til styret om dette, og søknaden skal være godkjent. Retningslinjer for varmepumpe i Vinnesbråten brl skal følges. Retningslinjene inneholder ulike tekniske krav når det gjelder støy, montering, håndtering av vann mv. I tillegg inneholder retningslinjene krav til hva en søknad om montering av varmepumpe skal inneholde. Styret i Vinnesbråten borettslag skal ajourføre disse retningslinjene ved behov.

6. Valg

Det skal velges følgende:

Følgende styremedlemmer er på valg: Toril Elden fra nr 19, Kari Sigurdsen fra nr 21 og Terje Apenes fra nr 27. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Videre skal det velges 2 vararepresentanter til styret etter Robert Øien Svendsen og Roy Ellingsen. Vararepresentanter velges for 1 år av gangen.

Det skal også velges 2 representanter til valgkomiteen etter Nina Viland og Robert Øien Svendsen. Valgkomiteens medlemmer velges for 1 år av gangen.

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for to år.

Det skal velges styremedlemmer fra nr 19, 21 og nr 27.

Toril Åsil Elden fra nr 19 har stilt seg til disposisjon for 2 nye år.

Kari Sigurdsen fra nr 21 ønsker ikke gjenvalg.

Terje Apenes fra nr 27 har stilt seg til disposisjon for 2 nye år.

Innstilling fra valgkomiteen vedlagt.

Forslag til vedtak: Toril Åsli Elden velges for 2 nye år som styremedlem fra nr 19.

Lene Appy Olsen velges for 2 år som nytt styremedlem fra nr 21 etter Kari Sigurdsen.

Terje Apenes velges for 2 nye år som styremedlem fra nr 27

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år. Varamedlemmer skal ikke komme fra samme blokk, ref vedtektene til Vinnesbråten borettslag.

Valgkomiteen har forslått Tina Corine Dæhlen fra nr 21 som vararepresentant til styret.

Valgkomiteen har foreslått Øyvind Løvmyr fra nr 27 som vararepresentant til styret.

Forslag til vedtak: Tina Corine Dæhlen fra nr 21 velges som vararepresentant til styret.

Øyvind Løvmyr fra nr 27 velges som vararepresentant til styret.

6.3 Valgkomitè

Det velges 2 medlemmer til valgkomite - begge for 1 år.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styremedlem Wenche B Andreassen velges som delegat og styremedlem Mona Irene Westby som varadelegat til NBBO generalforsamling 2025.

Styrets innstilling: Styret foreslår av generalforsamlingen velger styremedlem Wenche B Andreassen som delegat og styremedlem Mona Irene Westby som varadelegat.

Med vennlig hilsen for styret

03.02.2025

Sven Christian Gulli

Styrets årsmelding 2024 for Vinnesbråten I Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Vinnesbråten I Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948301733. Borettslaget består av 60 boenheter

Borettslaget har en flott beliggenhet på Vinnes, opp mot friområder, og fremstår som et attraktivt borettslag.

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, Sven Christian Gulli
Styremedlem, Terje Apenes
Styremedlem, Kari Synnøve Sigurdsen
Styremedlem, Toril Elden
Styremedlem, Mona Irene Westby
Styremedlem, Wenche Berit Andreassen
Varamedlem, Roy Ellingsen
Varamedlem, Robert Øien Svendsen

Valgkomitè:

Robert Svendsen og Nina Viland har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Wenche B Andreassen

Varadelegat: Mona Irene Westby

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 45 saker.

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

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

Styret har gjennom store deler av 2024 jobbet med arbeidet knyttet til drenering av Vinnesgt 23. Dette har vært et arbeid som har tatt lang tid, og hvor vi underveis i arbeidet har måttet foreta en del tilleggsarbeid i form av ekstra kummer som måtte monteres, videre montere tilbakeslagsventiler på dreneringsrør, samt gravd opp og justert både masse og tilkobling av rør før det ble endelig ferdig. Fortsatt holder vi på med varmevifte i kjelleren for å få ordentlig tørket opp betongsålen i kjelleren. Dette ble en omfattende jobb som kostet like i underkant av 1 mill. Det var da også tatt med

asfaltering utenfor nr 27, og ved garasjerekken der etter en tidligere dreneringsjobb.

Tilfluktsrom i nr 21 og nr 25 skal til enhver tid være ryddet slik at de kan tas i bruk som tilfluktsrom i løpet av 72 timer. Generalforsamlingen i Vinnesbråten brl gjorde vedtak om rydding av tilfluktsrom i fjor. Styret har gjentatte ganger anmodet beboere om at rommene blir ryddet. Dette har gått noe treget, og det er fortsatt en mange gjenstander igjen i disse rommene. Dette gjelder særlig i nr 21. Styret fortsetter dette arbeidet i tiden som kommer.

Generalforsamlingen i Vinnesbråten brl gjorde i fjor vedtak om at styret skal fortsette arbeidet med å tilrettelegge for el-bil lading i borettslaget. Styret har ikke kunnet iverksette konkrete tiltak på dette pr februar 2025 på grunn av kostnadene til tidligere nevnte drenering. Styret vil imidlertid i tiden som kommer fortsette arbeidet med å tilrettelegge for el-bil lading.

I løpet av året har vi fått byttet flere vinduer, reparert vinduer og terrassedører. Vi fikk noen problemer da håndverker vi vanligvis benytter til dette arbeidet fikk noen utfordringer og vi måtte etter hvert få inn et annet firma til å ta disse jobbene. Dette er nå utført.

Flere opplevde problemer med tjenestene som blir levert av Telia, både tv signaler og internett leveranser. Styret har vært tydelig med Telia om at vi forventer tjenester hvor vi har stabile tv signaler og stabilt godt internett. Videre at der det er nødvendig å oppgradere utstyr hos andelseiere for at tjenesten skal fungere godt, må andelseiere bli gjort oppmerksom på dette av Telia.

Det arrangeres dugnader hver vår i den enkelte blokk. Styret setter stor pris på dette, og ser at dugnaden ved den enkelte blokk er med på å gi et godt inntrykk av borettslaget, samt at dugnad i seg selv er med på å fremme et godt bomiljø.

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. Styret har årlig gjennomgang med NBBO i dette systemet. Videre gjøres det HMS runder 2 ganger i året.

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.

Alt av varsling og slukkeutstyr i borettslaget sjekkes og kontrolleres av godkjente firmaer. Utstyr i leiligheter sjekkes av Gowens - Firesafe. Slukkeutstyr i trappganger sjekkes av Viken brannsikkerhet.

Styret gjennomførte høsten 2024 brannøvelser i alle blokkene. Vi gikk gjennom branninstruks, HMS skjema, samt at vi funksjonstestet alle stiger til rømningsveier.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86410691. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2 430 000,-.

Styret erfarer at boliger i Vinnesbråten borettslag er populære og omsettes raskt.

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 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andel i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

Styret vedtok i i forbindelse med budsjettbehandling høsten 2024 at vi ville refinansiere de lånene vi hadde og samle de til ett lån. Samlet hadde vi lån på ca 12,4 millioner. Vi bestemte oss også for å låne opp slik at vi fikk ett lån på totalt 13 millioner. Ekstra låneopptak skulle benyttes til å betale deler av kostnaden til drenering utenfor nr 23. Ved å refinansiere, samle lånene, har vi redusert lånekostnader med ca kr 500 000 pr år. Selve refinansieringen ble gjennomført de første dagene i januar 2025.

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

05.03.2025

Sven Christian Gulli

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Disponible midler Vinnesbråten I Borettslag

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.	**2 357 279**	**3 158 014**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-326 683	28 075
Opptak lån / avdrag på lån	-811 795	-828 810
Årets endring i disponible midler	**-1 138 478**	**-800 735**
Disponible midler 31.12	**1 218 800**	**2 357 279**

Resultatregnskap Vinnesbråten I Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 804 840	3 458 760	3 804 840	4 109 100
Sum inntekter		**3 804 840**	**3 458 760**	**3 804 840**	**4 109 100**
Kostnader					
Personalkostnader	2	215 697	192 565	171 150	171 150
Kommunale avgifter		739 443	701 896	692 000	954 600
Strøm og annen energi	3	37 633	41 064	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 432 645	888 181	500 000	620 000
Løpende driftskostnader	5	318 538	353 851	375 000	345 000
Administrativ konsulentbistand	6	188 678	178 511	187 200	196 200
Digitale tjenester		342 603	344 821	300 000	365 000
Forsikringer		117 101	99 195	108 854	153 082
Andre driftskostnader	7	62 274	78 795	68 000	68 000
Sum driftskostnader		**3 454 611**	**2 878 879**	**2 452 204**	**2 923 032**
Driftsresultat		**350 229**	**579 881**	**1 352 636**	**1 186 068**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		2 496	105	0	0
Andre finansinntekter		9 991	8 391	0	0
Rentekostnader		689 399	560 302	684 388	829 447
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-676 912**	**-551 806**	**-684 388**	**-829 447**
Årets resultat		**-326 683**	**28 075**	**668 248**	**356 621**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-326 683	28 075	0	0
Sum disponeringer		**-326 683**	**28 075**	**0**	**0**

Balanse - Vinnesbråten I Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	225 000	225 000
Bygninger	8	14 856 359	14 856 359
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 081 359**	**15 081 359**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 874	72
Erstatningsmessige skader		0	28 741
Andre fordringer		301 875	294 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 256 235	2 372 315
Innestående på særvilkår - skattetrekk		7 222	8 650
Sum omløpsmidler		**2 576 207**	**2 704 547**
SUM EIENDELER		**17 657 566**	**17 785 906**

Balanse - Vinnesbråten I Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		2 878 817	3 205 500
Sum egenkapital	**9**	**2 884 817**	**3 211 500**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	12 165 343	12 977 138
Borettsinnskudd		1 250 000	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 540	24 448
Leverandørgjeld		348 076	299 777
Skyldig off. myndigheter		10 056	11 452
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 842	2 531
Påløpne renter		3 534	4 564
Annen kortsiktig gjeld		985 358	4 497
Sum gjeld		**14 772 749**	**14 574 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 657 566**	**17 785 906**

Sted:_____, dato:_____

Sven Christian Gulli Styreleder	Mona Irene Westby Styremedlem	Wenche Berit Andreassen Styremedlem
Toril Elden Styremedlem	Terje Apenes Styremedlem	Kari Synnøve Sigurdsen Styremedlem

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.

Noter Vinnesbråten I Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	3 804 840	3 458 760
Sum	**3 804 840**	**3 458 760**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	5 400	0
5111 Lønn styremedlemmer	28 800	17 700
5150 Opptjente feriepenger	4 842	2 531
5330 Styrehonorar	150 000	148 583
5400 Arbeidsgiveravgift	25 972	23 394
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	683	357
Sum	**215 697**	**192 565**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	37 633	41 064
Sum	**37 633**	**41 064**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 075	280 029
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	61 787	75 099
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	800	600
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	164 281	84 385
6640 Periodisk vedlikehold	1 117 702	442 069
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	6 000
Sum	**1 432 645**	**888 181**

Konto 6640 gjelder hovedsaklig drenering Vinnesgata 23, men også noe dreneringsarbeid i Vinnesgata 27 og ved garasjeanlegg 2023, fakturert i 2024

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	121 442	124 711
6395 Sommer og vintervedlikehold	190 297	202 586
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	19 753
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**318 538**	**353 851**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	182 490	173 142
6711 Honorar administrative tjenester	2 588	919
Sum	**188 678**	**178 511**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	0	28 926
6500 Verktøy	2 552	1 045
6550 Driftsmateriale	2 998	589
6553 Lisenskostnader	1 277	356
6800 Kontorrekvisita	2 868	3 650
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	7 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	580	0
7420 Gave og tilskudd	560	1 220
7450 Kontingent boligbyggelaget	18 000	15 000
7710 Styremøter	10 298	8 291
7720 Generalforsamling / Årsmøte	7 385	6 689
7770 Bank og kortgebyrer	5 756	5 530
Sum	**62 274**	**78 795**

Noter Vinnesbråten I Borettslag

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	225 000	225 000
1100 Bygninger	5 611 103	5 611 103
1101 Rehabilitering og påkostninger	8 484 337	8 484 337
1102 Garasjer og Carporter	15 000	15 000
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	745 920	745 920
Sum	**15 081 359**	**15 081 359**

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

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	2 878 817	3 205 500
SUM EGENKAPITAL	**2 884 817**	**3 211 500**

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

Klientnr. 315 Vinnesbråten I Borettslag org.nr. 948301733

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard	Husbanken
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	**16362678769**	**114583479**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2005
Rentesats:	6.30 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	02.01.2025	02.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	15 500 000
Lånesaldo 01.01:	6 502 148	6 474 990
Avdrag i perioden:	99 619	712 176
Lånesaldo 31.12:	**6 402 529**	**5 762 814**

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114583479	25	100 763	2 519 075
	35	92 679	3 243 765
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362678769	25	111 948	2 798 700
	35	102 967	3 603 845

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Vinnesbråten I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vinnesbråten I Borettslag

Styreleder	Sven Christian Gulli (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Mona Irene Westby (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Toril Elden (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Terje Apenes (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Wenche Berit Andreassen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kari Synnøve Sigurdsen (sign.)	04.03.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Vinnesbråten I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Vinnesbråten I Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 326 683. 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.

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, 4.mars 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER (LUFT TIL LUFT).

Ajourført av styret i Vinnesbråten Borettslag den 20.1.2025.

Det er tillat å montere varmepumper under følgende forutsetninger:

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe i borettslaget samt kriterier for den skriftlige søknaden.

Retningslinjer:

- Installasjon skal utføres av fagfolk (med NOVAP og f-gass sertifisering).
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke skaper støy som overskrider
  Byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen skaper støy over verdi som foran nevnt er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- *Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong / terrasse; - på eget stativ med bunnpanne og varmekabler, men ikke slik at den synes over rekkverket.*
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at en unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør føres inn i takrenne.
- *Avløpsrør må frostsikres fra selve pumpen og helt til utløp med selvregulerende varmekabel for å sikre at det ikke blir tilising.*
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmenheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/ oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov å montere varmepumpen før en har fått styrets godkjennelse.

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER (LUFT TIL LUFT).

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB9 Minimum og maksimum).
2. *Installatør av varmepumpen, med kontaktinformasjon (leverandør), skal undertegne en dokumentasjon på at monteringen blir utført i henhold til retningslinjene. Denne dokumentasjonen skal følge søknaden til styret.*
3. Varmepumpemodell på både utedel og innedel (utvendige mål).
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring om at kondensvann blir ledet frostsikkert til sluk/bakkenivå på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor i underliggende leiligheter eller tilliggende leiligheter.
5. Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.
6. *Det SKAL være en befaring fra leverandør av varmepumpen i forkant av bestilling og søknad til styret. Dette for at en skal forsikre seg om at varmepumpen er tilpasset bygningsmassen (også visuellt).*
   Profesjonelle leverandører ønsker å gjennomføre slik befaring.

Den enkelte andelseier kan fritt benytte det firmaet de selv ønsker for montering av varmepumpe, men det skal være en godkjent leverandør og montør, jfr det første punktet i retningslinjene.

Etter at styret eventuelt har godkjent oppsetting av varmepumpe og denne er installert må eventuell serviceavtale (som er anbefalt), fremlegges styret.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe som blir montert i strid med retningslinjer / reglement vil bli demontert på andelseiers bekostning.

Solbergelva den 20.1.25

Vinnesbråten Borettslag

Styret

Vinnesbråten brl – utdrag fra vedtektene – forslag om å legge til et pkt 7 til vedtektenes § 4-1 i forbindelse med generalforsamling 2025.

4-1 Boretten (I) 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. Ved anvendelse av fellesarealene til eget bruk over lengre tid, skal dette gis godkjennelse av husmøtet eller styret. Arbeider med røropplegg, elektriske anlegg eller andre arbeider som krever spesiell kompetanse (herunder våtromsnormen og lignende) kreves utført av firmaer med ansvarsrett.

(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) Verandaene regnes som fasade. Borettslaget setter derfor normer for hva som kan endres/forandres. Ved endringer må det søkes til generalforsmalingen, og det må vedlegges beskrivelse/tegninger. Se for øvrig pnkt. 4-1 (3) siste ledd.

(7) Det er tillatt å montere varmepumpe i leiligheter i Vinnesbråten brl. Før man kan montere varmepumpe, skal det søkes til styret om dette, og søknaden skal være godkjent. Retningslinjer for varmepumpe i Vinnesbråten brl skal følges. Retningslinjene inneholder ulike tekniske krav når det gjelder støy, montering, håndtering av vann mv. I tillegg inneholder retningslinjene krav til hva en søknad om montering av varmepumpe skal inneholde. Styret i Vinnesbråten borettslag skal ajourføre disse retningslinjene ved behov.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN 2025

VERV:	PÅ VALG:	VELGES FOR:	
Styret			
Styremedlem	Toril Åsli Elden	To år	gjv
Styremedlem	Terje Apenes	To år	gjv
Styremedlem	Lene Appy Olsen	To år	ny
1.Varamedlem	Øyvind Løvmyhr	Ett år	ny
2.Varamedlem	Tina Corine Dæhlen	Ett år	ny
Valgkomite			
Medlem		Ett år	
Medlem		Ett år	

Vinnes, 01.03.2025

Robert Svendsen Nina P Viland

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vinnesbråten I Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Kantinen i Solberghallen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:

Antall andeler representert ved fullmakt:

Totalt antall andeler representert i møtet: ~~27~~ 24

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Chr. Gulli

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Jorid Ø. Elden

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak: Anita Sørensen
Roy Ellingsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes Ja

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

Vedtak:
Valgt ble: Randi Nørby / Chr. Gulli

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes ok

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024 Godkjent

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -326 683 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

De siste årene har både lønninger/pensjoner og priser steget mer enn vanlig. Det synes derfor riktig at styrehonorar og honorar til ekstern styreleder også heves noe. Samtidig er det viktig at nivået på honorarene er tilpasset borettslagets størrelse og økonomi.

Styrehonorar for styremedlemmer har vært uendret siden 2021, og styret foreslår at dette økes fra dagens kr 75 000 til kr 90 000 for perioden fra generalforsamling 2024 til generalforsamling 2025. Dette er honorar som styret selv fordeler blant sine medlemmer.

Styrehonorar til ekstern styreleder ble i 2023 økt fra kr 70 000 til kr 75 000. Dette for at nivået skulle komme på linje med det tidligere ekstern styreleder hadde før 2022. Styret foreslår at honorar til ekstern styreleder økes fra dagens kr 75 000 til kr 90 000 for perioden fra generalforsamling 2025 til generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Godkjent

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 90 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 90 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

Fastsettes honorar styreld. 90.000.-

5. Innkomne forslag Fastsettes honorar styremedl. 90.000.-

5.1 Varmepumpe - regler knyttet til montering tas inn i vedtektene.

I noe tid har man i Vinnesbråten brl kunnet montere varmepumpe i leilighetene. Styret i borettslaget har utarbeidet retningslinjer for hvordan dette skal gjøres, samt at det er tatt med en beskrivelse for hvordan andelseier skal gå frem med søknad til styret før man kan montere varmepumpe. Disse retningslinjene er utarbeidet etter at man på generalforsamlingen i 2013 nedsatte et utvalg som skulle lage disse retningslinjene. Styret har ajourført disse retningslinjene i januar i år. Styret er av den klare oppfatning at det tilligger styret å holde disse retningslinjene ajourførte.

Vedtektene slik de er i dag, inneholder intet om at det er tillatt å montere varmepumpe og hvordan man skal forholde seg. Som andelseier er man uansett forpliktet til å søke om dette da en slik montering krever et inngrep i bygningskroppen, men styret ønsker en tydeliggjøring av dette ved å ta dette inn i vedtektene. Vedlagt er ajourførte retningslinjer for montering av varmepumpe i Vinnesbråten brl. Videre er det vedlagt utdrag fra vedtektene, § 4-1 med nytt pkt 7

Vedtak: ta med punkt. 7 i p. 5-1.
Godkjent.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for to år.

Det skal velges styremedlemmer fra nr 19, 21 og nr 27.

Toril Åsil Elden fra nr 19 har stilt seg til disposisjon for 2 nye år.

Kari Sigurdsen fra nr 21 ønsker ikke gjenvalg.

Terje Apenes fra nr 27 har stilt seg til disposisjon for 2 nye år.

Innstilling fra valgkomiteen vedlagt.

Vedtak:
Toril Åsli Elden velges for 2 nye år som styremedlem fra nr 19. GODKJENT

Lene Appy Olsen velges for 2 år som nytt styremedlem fra nr 21 etter Kari Sigurdsen. GODKJENT

Terje Apenes velges for 2 nye år som styremedlem fra nr 27 Godkjent.

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år. Varamedlemmer skal ikke komme fra samme blokk, ref vedtektene til Vinnesbråten borettslag.

Valgkomiteen har forslått Tina Corine Dæhlen fra nr 21 som vararepresentant til styret. GODKJENT

Valgkomiteen har foreslått Øyvind Løvmyr fra nr 27 som vararepresentant til styret. GODKJENT

Vedtak:
Tina Corine Dæhlen fra nr 21 velges som vararepresentant til styret. Godkjent

Øyvind Løvmyr fra nr 27 velges som vararepresentant til styret. Godkjent

6.3 Valgkomitè

Det velges 2 medlemmer til valgkomite - begge for 1 år.

Vedtak: Nina Viland
Anita Sørensen
Godkjent

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Wenche B. Andreassen Vara: Mona Vestby

Vedtak:

Chr. Gulli
Møteleder

Randi K. Nergård
Protokollvitne

Vinnesbråten brl – utdrag fra vedtektene – forslag om å legge til et pkt 7 til vedtektenes § 4-1 i forbindelse med generalforsamling 2025.

4-1 Boretten (I) 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. Ved anvendelse av fellesarealene til eget bruk over lengre tid, skal dette gis godkjennelse av husmøtet eller styret. Arbeider med røropplegg, elektriske anlegg eller andre arbeider som krever spesiell kompetanse (herunder våtromsnormen og lignende) kreves utført av firmaer med ansvarsrett.

(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) Verandaene regnes som fasade. Borettslaget setter derfor normer for hva som kan endres/forandres. Ved endringer må det søkes til generalforsmalingen, og det må vedlegges beskrivelse/tegninger. Se for øvrig pnkt. 4-1 (3) siste ledd.

(7) Det er tillatt å montere varmepumpe i leiligheter i Vinnesbråten brl. Før man kan montere varmepumpe, skal det søkes til styret om dette, og søknaden skal være godkjent. Retningslinjer for varmepumpe i Vinnesbråten brl skal følges. Retningslinjene inneholder ulike tekniske krav når det gjelder støy, montering, håndtering av vann mv. I tillegg inneholder retningslinjene krav til hva en søknad om montering av varmepumpe skal inneholde. Styret i Vinnesbråten borettslag skal ajourføre disse retningslinjene ved behov.

Vedtekter

For VINNESBRÅTEN borettslag org nr 948 301 733

Vedtatt på generalforsamling den 29.08.2005 med endringer den 03.05.2007,

14.04.2009, 12.4.2023 og 23.4.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vinnesbråten 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.

(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 S 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens S 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 S 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(I) 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. Ved anvendelse av fellesarealene til eget bruk over lengre tid, skal dette gis godkjennelse av husmøtet eller styret. Arbeider med røropplegg, elektriske anlegg eller andre arbeider som krever spesiell kompetanse (herunder våtromsnormen og lignende) kreves utført av firmaer med ansvarsrett.

(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) Verandaene regnes som fasade. Borettslaget setter derfor normer for hva som kan endres/forandres. Ved endringer må det søkes til generalforsmalingen, og det må vedlegges beskrivelse/tegninger. Se for øvrig pnkt. 4-1 (3) siste ledd.

(7) Det er tillatt å montere varmepumpe i leiligheter i Vinnesbråten brl. Før man kan montere varmepumpe, skal det søkes til styret om dette, og søknaden skal være godkjent. Retningslinjer for varmepumpe i Vinnesbråten brl skal følges. Retningslinjene inneholder ulike tekniske krav når det gjelder støy, montering, håndtering av vann mv. I tillegg inneholder retningslinjene krav til hva en søknad om montering av varmepumpe skal inneholde. Styret i Vinnesbråten borettslag skal ajourføre disse retningslinjene ved behov.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens S 68 eller husstandsfellesskapslovens 5 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Arbeid som etter lov eller forskrift skal utføres av autoriserte håndverkere skal kunne dokumenteres.

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

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

(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.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget plikter også å skifte ut de gamle stoppekranene(runde hjul).

(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 S 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, fem styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det skal være et styremedlem fra hver blokk. Styremedlemmer er også «hustillitsvalgt» for den blokken de kommer. Varamedlemmer skal komme fra forskjellige blokker. Varamedlemmer innkalles ved forfall eller særskilte 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 S 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens 55 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens S 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.

HUSORDENSREGLER FOR VINNESBRÅTEN BORETTSLAG

Ajourført mars 2023.

1: DUGNAD.

Dugnad bør utføres 2 ganger pr år. Dugnad organiseres for hver blokk etter vedtak på husmøtet. Tillitsvalgt, eller en husmøtet velger har ansvar for at følgende punkter gjøres:

- Rengjøring og rydding av fellesareal i kjeller
- Opprydding/rake på uteområde, fellesområder.
- Container kommer hvert andre år

2: PARKERING.

- Parkering foran inngangsparti er ikke tillatt, kun for av og pålessing.
- Beboere som har garasjer oppfordres til å benytte disse.
- Gjester skal benytte plasser merket «Gjesteparkering»
- Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, søppelbil, brøytebil. Uregistrerte kjøretøy kan bare stå på eiers egen parkeringsplass.
- Kjøretøy som er å anse som vrak/store mangler skal ikke parkeres på borettslagets område.
- Det oppfordres til at man parkerer slik at fare for ulykker blir minst mulig.
- Ved behov for brøyting må bilen flyttes eller settes i egen garasje.
- I tidsrommet fra 15 oktober og frem til 15 april skal det ikke parkeres tilhengere, campingvogner og bobiler på borettslagets område. Dette grunnet brøyting og feiing.

3: RO OG ORDEN.

- For å få et hyggelig bomiljø, oppfordrer vi alle til å holde orden innenfor borettslagets områder, inklusive garasjer og søppelrom.
- Man må forsøke å unngå å fylle søppelkasser så fulle at lokket blir stående åpent. Store gjenstander og gjenstander som ikke hører hjemme i søppelrommet, bringes av eier til Mile.
- Beboere er pliktig til å kildesortere egen søppel. Elektriske produkter/materialer skal beboer selv levere på miljøstasjon.
- I tiden 2300 – 0700 på hverdager og 2300 – 0800 i helger og helligdager skal det være stille.
- Bruk av vaskemaskin/tørketrommel, støvsuger og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.
- Spesielt støyende aktiviteter som boring, hamring mv, skal unngås mellom kl 2200 – 0800 alle dager.
- Støyende arbeider skal bekjentgjøres med oppslag god tid i forveien.
- Grilling på veranda er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- Oppganger og kjellere skal ikke være tilholdssted for barn eller andre.
- Tepper skal ikke ristes ut fra balkong eller vindu i 2 og 3 etasje.
- Sykler, herunder også el-sykler, ski, leker, skal plasseres utendørs, i sykkelrom, eller egne boder. Skal ikke plasseres i fellesareal da de kan være til hinder for renhold og ferdsel. Unntatt er barnevogn og rullator.

4: UTSTYR OG GJENSTANDER.

- Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak fra styret. Bruk, vedlikehold og oppbevaring av fellesmateriell for den enkelte blokk skal skje etter retningslinjer fra styret eller husmøtet.
- Skade meldes til tillitsvalgt i blokken.
- Brann -eller eksplosjonsfarlige gasser/væsker skal ikke oppbevares i kjeller.

5: HUSORDENSREGLER OG BARN.

- Foreldre/foresatte må påse at barn forstår og følger husordensreglene.

6: DYREHOLD.

Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger. For at dyrehold skal bidra positivt til bomiljøet, er det et krav om at følgende retningslinjer overholdes:

- Alle dyr skal registreres hos styret, og man må søke før man anskaffer seg dyr.
- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Det kreves at dyreholdet foregår slik at det ikke er til plage eller ulempe for øvrige beboere.
- Det er ikke lov å montere katteluker.
- Det er bare tillatt med ett dyr.

7: FREMMEDSPRÅKLIGE.

- Fremmedspråklige skal kunne kreve å få oversatt husordensreglene til eget morsmål for borettslagets regning.

8: REFERAT FRA HUSMØTER OG GARASJELAG.

- Referat fra husmøter og møter i garasjelagene sendes styret til orientering.

9: STYRET, TILLITSVALGTE OG BEKJENTGJØRING AV HUSORDENSREGLENE.

- Alle tillitsvalgte i borettslaget skal gjøres kjent for beboere ved oppslag i hver blokk.
- Nye beboere skal få tilsendt oppdaterte husordensregler og vedtekter for borettslaget.
- Endringer av husordensreglene skal bekjentgjøres for beboere i borettslaget.

10: FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER.

- Forespørsler, forslag eller klager rettes i utgangspunktet til den tillitsvalgte i blokken. Man kan også rette henvendelser til øvrige i styret, herunder styreleder.
- Forhold som kun gjelder en blokk bør søkes løst på husmøtet. Ønsker husmøtet bistand fra styret kontaktes styreleder.
- Forhold, saker som man ønsker behandlet i borettslagets styre, sendes skriftlig til styremedlem fra blokken og/eller til styreleder og andre styremedlemmer.

11: OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE.

- Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage. Tillitsvalgte har plikt til å melde ifra til styret. Alle slike saker skal behandles av styret, og før saken avsluttes skal berørte parter ha fått anledning til å forklare seg.

12: AJOURFØRING OG ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

- Styret skal ved behov ajourføre og kan også endre husordensreglene. Det skal være enstemmighet i styret for ajourføringene/endringene. Har man ikke denne enstemmigheten, legges ajourføringene/endringene frem på Generalforsamlingen for behandling der.
- Ajourføringer og endringer skal bekjentgjøres for andelseiere.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**250**	**82**	**0**	**0**	Vinnesgata 19, 3057 SOLBERGELVA Vinnesgata 21, 3057 SOLBERGELVA Vinnesgata 21B, 3057 SOLBERGELVA Vinnesgata 23, 3057 SOLBERGELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 (7.10.2015)	1.02m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 (7.10.2015)	8175.72m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

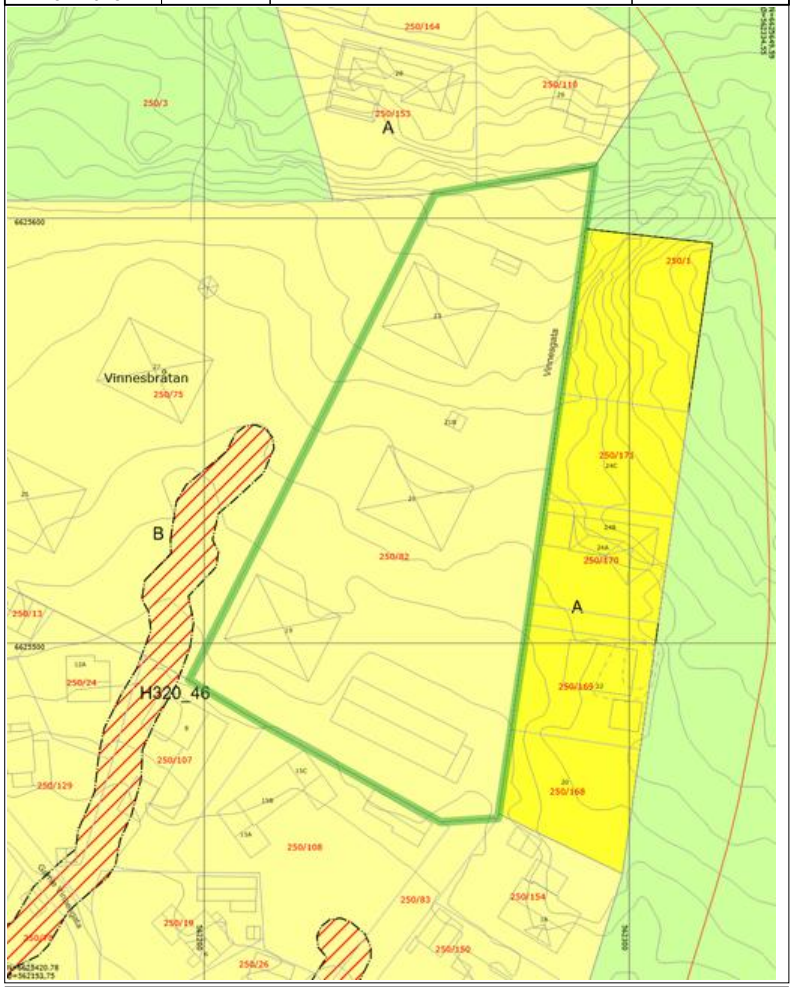
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vinnesgata 23 3057 SOLBERGELVA, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST
BRÅTAN

Arbeidssted:	Vinnesbråten. Solbergelva
Arbeidets art:	Nybygg, punkthus 12 leiligheter,
Bygningens art:	Våningshus Blokk 1.
Byggherre:	N.Eiker Boligbyggelag
Byggemelder:	Forretningsfører Bjarne Olsen
Ansvarshavende:	Gunnar M.Kristiansen.

Gnr. 50
Bnr. 75/82
Innlevert
Approbert 24/5 68
Byggetillatelse gitt A.171

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger uten forandring.

Huset er tatt i bruk februar 1971.

Nedre Eikers bygningsvesen 20/12 71
Johan Bakken
byggekontrolør

bygningssjef

Inv. 2691/70.

NEDRE EIKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Arbeidssted	Vinnesbråtan, Solbergelva
Arbeidets art	Nybygg, punkthus m 12 leiligheter
Bygningens art	Våningshus. Blokk nr.2
Byggherre	N.Eiker Boligbyggelag
Byggemelder	Forretningsfører Bjarne Olsen
Ansvarshavende	Gunnar M.Kristiansen

Gnr. 50
Bnr. 75-82
Innlevert
Approbert 24/5 68
Byggetillatelse gitt A.171

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger uten forandringer.

Denne blokk er utstyrt med tilfluktsrom, felles for alle blokker og til 97,5 personer.

Huset er tatt i bruk september 1970.

Nedre Eikers bygningsvesen 26/11 70
Johan Bakken
byggkontrolör

.....
bygningssjef

Fm. 2692/70

NEDRE EIKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Gnr. 50
Bnr. 75-82
Innlevert
Approbert 24/5 68
Byggetillatelse gitt A.171

Arbeidssted	Vinnesbråtan, Solbergelva
Arbeidets art	Nybygg, punkthus a 12 leiligheter
Bygningens art	Våningshus Blokk nr.3
Byggherre	N.Eiker Boligbyggelag
Byggemelder	Forretningsfører Bjarne Olsen
Ansvarshavende	Gunnar M.Kristiansen

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger uten forandringer.

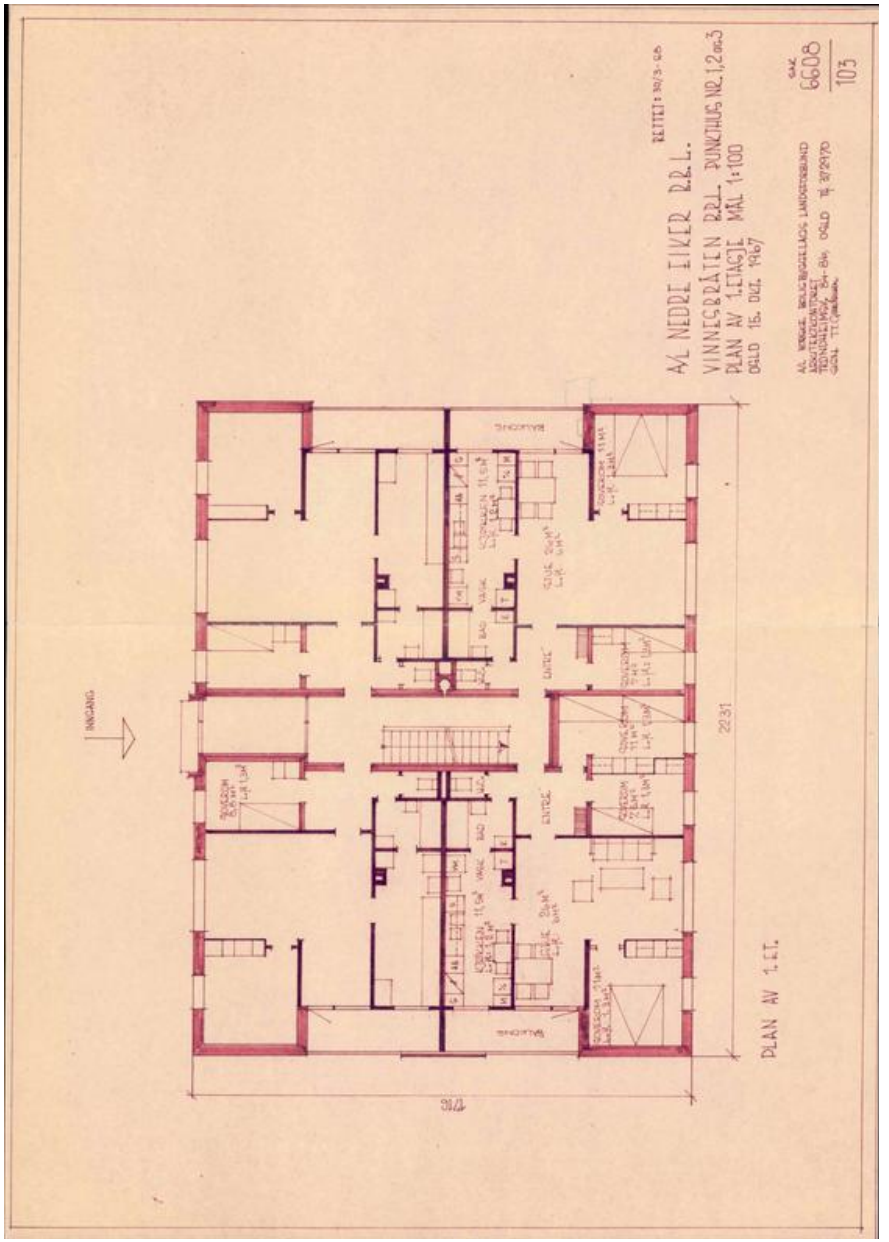
Huset er tatt i bruk mars 1970.

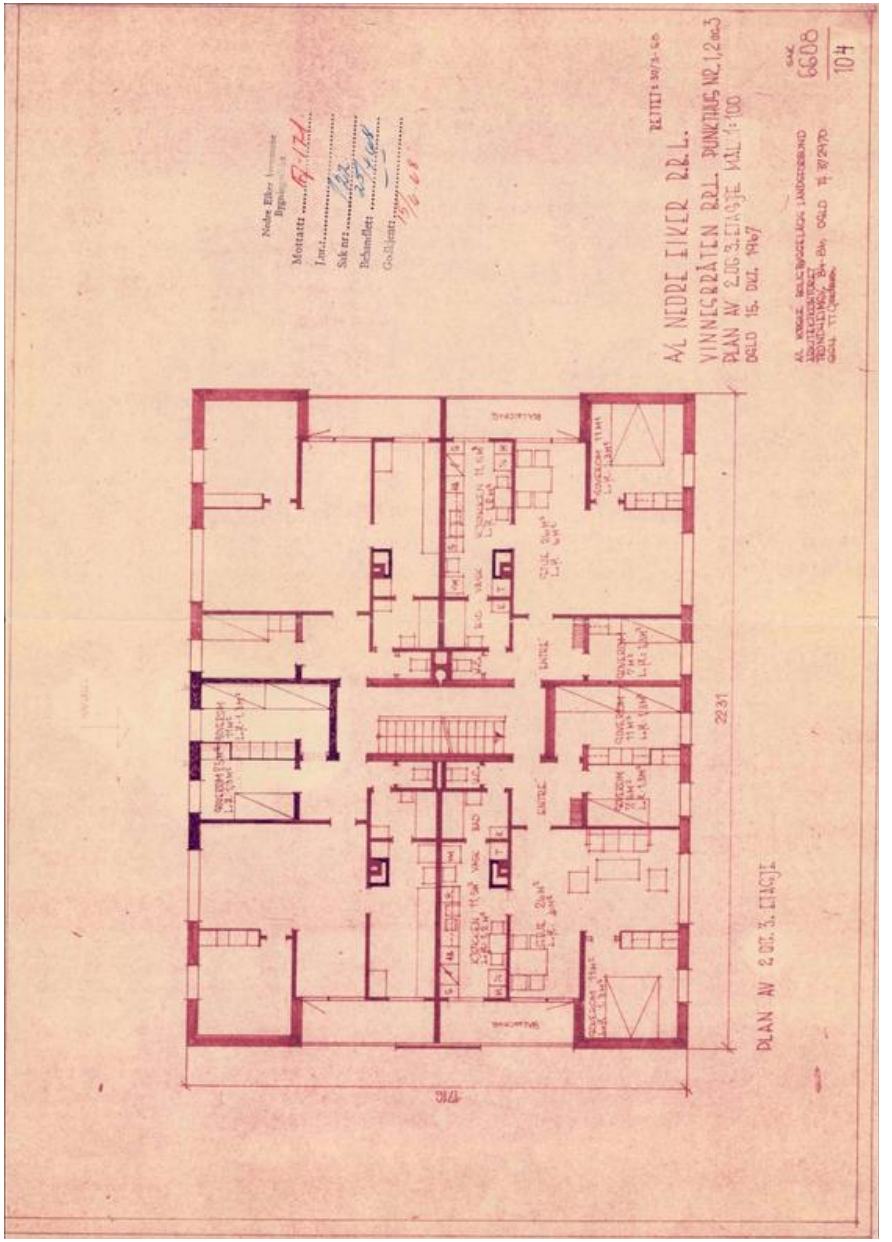
Nedre Eikers bygningsvesen 26/11 70

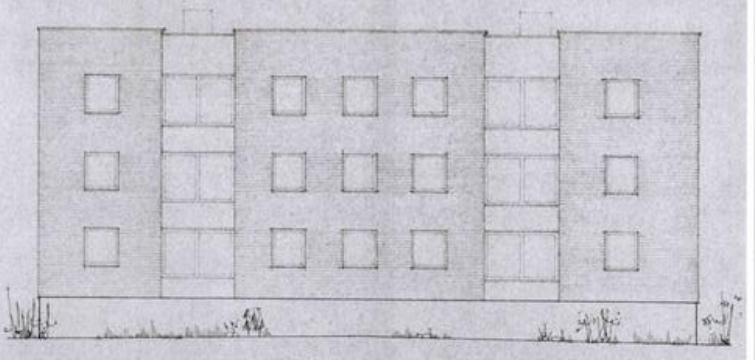
J.Bakken

Johan Bakken
byggkontrolør

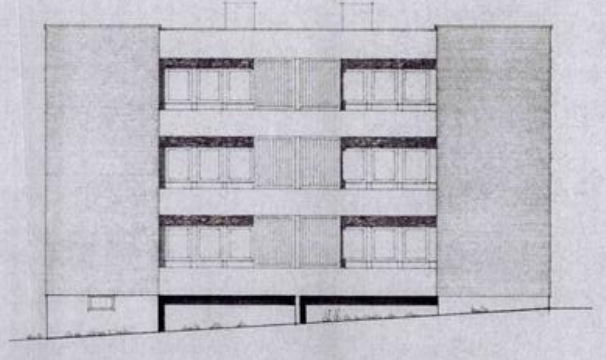
.....
bygningssjef


A/L NEDRE EIKER R.B.L.
VINNERSBRÅTEN R.B.L. PUNKTHUS NR. 1, 2 OG 3
PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:100
OSLO 15. DES. 1967
GNR. 6608
103
PLAN AV 1. ET.
INNGANG
2231
3170

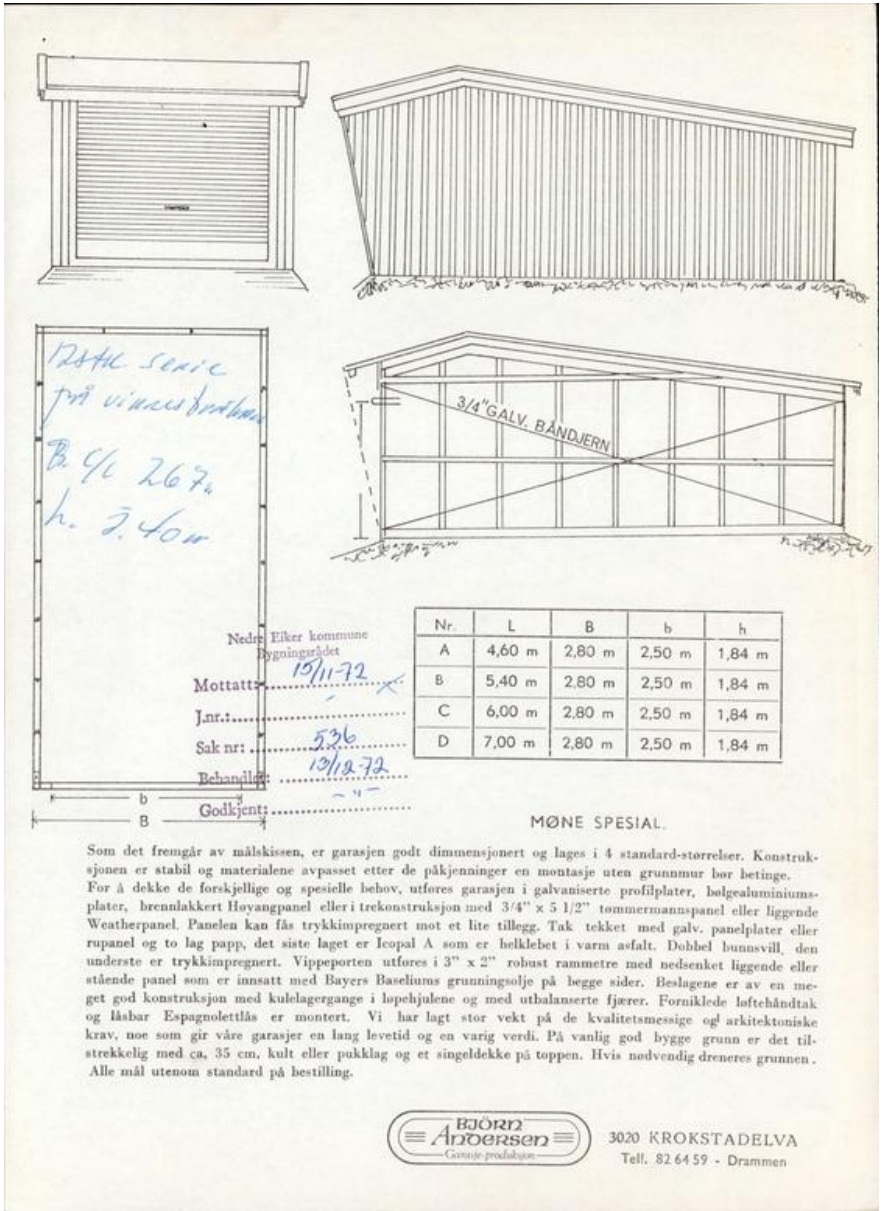

A/L NEDRE EIKER R.B.L.
VINNERSBRÅTEN R.B.L. PUNKTHUS NR. 1, 2 OG 3
PLAN AV 2 OG 3. ETASJE MÅL 1:100
OSLO 15. DES. 1967
GNR. 6608
104
PLAN AV 2 OG 3. ETASJE
2231
3170



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

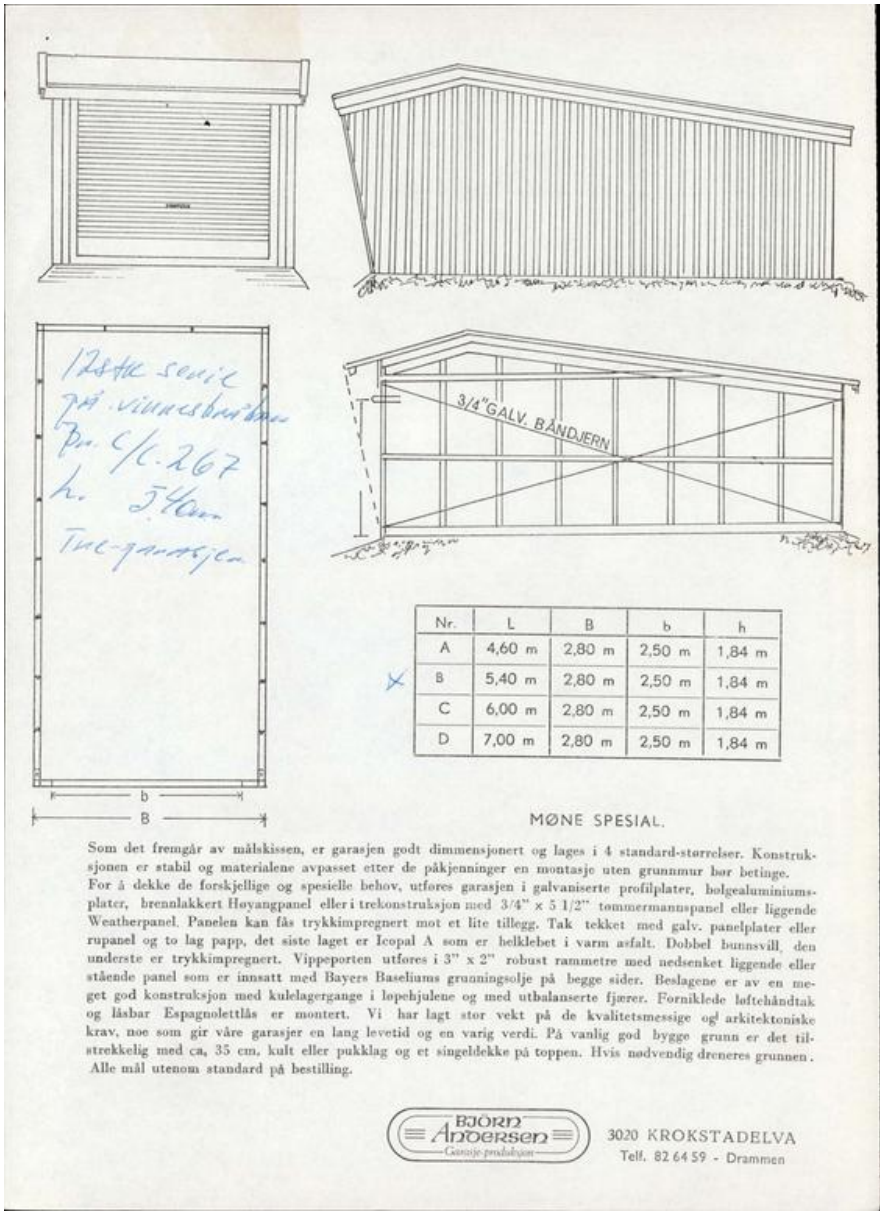


Nr.	L	B	b	h
A	4,60 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
B	5,40 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
C	6,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
D	7,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m

MØNE SPESIAL.

Som det fremgår av målskissen, er garasjen godt dimmensjonert og lages i 4 standard-størrelser. Konstruksjonen er stabil og materialene avpasset etter de påkjenninger en montasje uten grunnmur bør betinge.
For å dekke de forskjellige og spesielle behov, utføres garasjen i galvaniserte profilplater, bølgealuminiumsplater, brennlakkert Høyangpanel eller i trekonstruksjon med 3/4" x 5 1/2" tommermannspanel eller liggende Weatherpanel. Panelen kan fås trykkimpregnert mot et lite tillegg. Tak tekket med galv. panelplater eller rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er helklebet i varm asfalt. Dobbel bunnsvill, den underste er trykkimpregnert. Vippeporten utføres i 3" x 2" robust rammetre med nedsenket liggende eller stående panel som er innsatt med Bayers Baseliums grunningsolje på begge sider. Beslagene er av en meget god konstruksjon med kulelagergange i løpehjulene og med utbalanserte fjærer. Forniklede løftehåndtak og låsbar Espagnolettlås er montert. Vi har lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer en lang levetid og en varig verdi. På vanlig god bygge grunn er det tilstrekkelig med ca, 35 cm, kult eller pukklag og et singeldekke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen.
Alle mål utenom standard på bestilling.

BJØRN Andersen
Garasje-produksjon
3020 KROKSTADELVA
Telf. 82 64 59 - Drammen



Nr.	L	B	b	h
A	4,60 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
B	5,40 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
C	6,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
D	7,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m

MØNE SPESIAL.

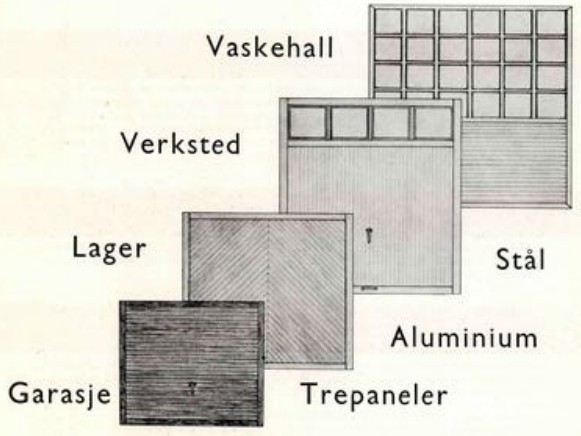
Som det fremgår av målskissen, er garasjen godt dimmensjonert og lages i 4 standard-størrelser. Konstruksjonen er stabil og materialene avpasset etter de påkjenninger en montasje uten grunnmur bør betinge.
For å dekke de forskjellige og spesielle behov, utføres garasjen i galvaniserte profilplater, bølgealuminiumsplater, brennlakkert Høyangpanel eller i trekonstruksjon med 3/4" x 5 1/2" tommermannspanel eller liggende Weatherpanel. Panelen kan fås trykkimpregnert mot et lite tillegg. Tak tekket med galv. panelplater eller rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er helklebet i varm asfalt. Dobbel bunnsvill, den underste er trykkimpregnert. Vippeporten utføres i 3" x 2" robust rammetre med nedsenket liggende eller stående panel som er innsatt med Bayers Baseliums grunningsolje på begge sider. Beslagene er av en meget god konstruksjon med kulelagergange i løpehjulene og med utbalanserte fjærer. Forniklede løftehåndtak og låsbar Espagnolettlås er montert. Vi har lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer en lang levetid og en varig verdi. På vanlig god bygge grunn er det tilstrekkelig med ca, 35 cm, kult eller pukklag og et singeldekke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen.
Alle mål utenom standard på bestilling.

BJØRN Andersen
Garasje-produksjon
3020 KROKSTADELVA
Telf. 82 64 59 - Drammen

BJØRN ANDERSEN
Garasje-produksjon

KROKSTADELVA — Telefon 82 64 59 Drm.

Vippeporter



Vennes kort fm.
/Bell-serie

Selofølgelig er det

GARASJE

bilen skal ha

GARASJEN UTFØRES MED:

* Trepanel
* Galvaniserte profilplater
* Bølgealuminiumsplater
* Brennlakkert høyanggpanel

* Enkelt — Dobbelt — Rekkegarasjer
* Standard- og Spesialgarasjer
* Kort sagt — Garasjer til alle formål

Kontakt oss. Vi hjelper Dem så gjerne med bilens «husproblem»

Vi er spesialister på området.....











DE LØSER DERES
GARASJEPROBLEM
BEST og BILLIGST fra

BJØRN ANDERSEN
Garasje-produksjon

KROKSTADELVA — Telefon 82 64 59 Drm.

VÅRT GARASJEPROGAM

omfatter levering av

ENKELT, DOBBELT og REKKEGARASJER
LASTEBIL- og BUSSGARASJER samt LAGERHALLER

FOR Å DEKKE ET ALLSIDIG BEHOV

leveres garasjene i forskjellig materialutførelse og utforming.

TYPER: SKRÅTAK, BRUDT SKRÅTAK OG MØNETAK

Garasjene lages av førsteklasses materialer, og vi garanterer Dem en fagmessig utførelse.

TREGARASJER utføres i robust bindingsverk som utvendig kles med 3/4 stående tunmermannspanel sliet bjørnsk vestlandspanel. Trykkimpregnert kledning leveres uten et lite tillegg i prisen. Bordtak tekket med nodeflagspapp og Icopal A som er helsliebet i varm utfalt.
Leveres i fargene sort, grå, «klein-grønn.

PLATEGARASJER utføres i bindingsverk som tregarasjer, eller med vinkeljärn-stolverk. Veggkledning i moderne, galvaniserte profilplater, bølgealuminiumsplater eller brennlakkert Høyangpanel. Tak tekkes med galvaniserte bølgeplater, eller trætak med to lag papp.

Detaljer som understeker kvaliteten

tre kantlister under alle inndfter gir sikkerhet mot lekkasje og råte i taket. Utvendig er garasjen kledd under takutspringet. Dette er en stor fordel ved maling samtidig som det gir et pent og solid utseende.

Ønsker De en spesiell utførelse:
KONTAKT OSS
og De vil få prisoverslag.











GRUNNARBEIDE

På vanlig god byggegrunn er det tilstrekkelig med ca. 35 cm kult eller pukklag, og et singeldekke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen.

VENTILASJON

Alle garasjer er utstyrt med luftespalter.

VINDU og GANGDØR

Vindu på 70 x 50 cm og gangdør på 70 x 180 cm leveres på bestilling. Isolasjon av garasjen leveres på bestilling.

BESLAGET

er det anerkjente «TIPPO» presisjonsbeslag som er en grundig gjennomprøvet konstruksjon. Det benyttes kun stålprofiler og fjærtråd av beste kvalitet. Strekkfjærene er nøye tilpasset portvekten for riktig utbalansering. Alle opplagringspunkter har presisjonsdreide lagerhylser m.m stålakse og messingforing. Aksel og bolter er festet med Nyloc låsemuttere med nylonforing som etter tilskruing låser mutteren fast. Som løpehjul i skinnegangen er brukt støpte nylonhjul montert på stålakser. Nylonhjulene gir porten en støyfri og behagelig gange.

VIPPEPORTEN

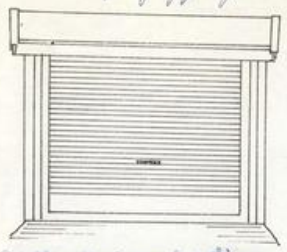
er noe av det viktigste på en garasje. Portbladet utføres i robust trekonstruksjon og er beslått med 3/4, 3½" stående eller liggende rund rustikpanel som er nedsenket i rammen og innsatt med Bayers Baselium grunningsolje på begge sider.

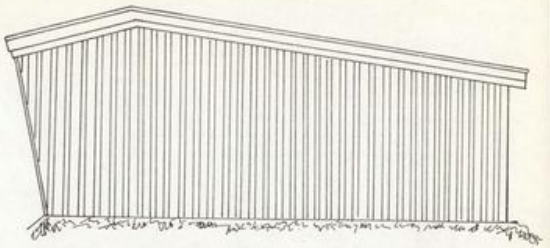
EKSTRAUTSYR og UTFØRELSE

Om ønskes kan vippeporten forsynes med gummitetning mot gulv, luftventiler kan innsettes og glassfelter kan innsettes etter ønske. Porten kan også beslåes med kobbernagler. Utførelse også med teakpanel, kvistfuru o.l.

VI ORDNER GJERNE MED BYGGEMELDING AV GARASJEN TIL BYGNINGS-MYNDIGHETENE FOR DEM.

2 lag papp på takene

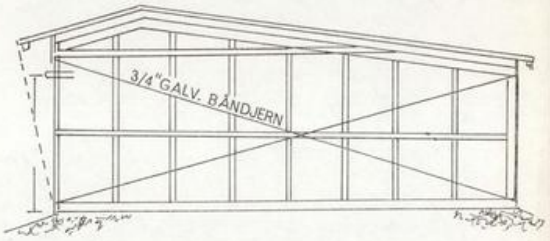




Det ble stående panel i gavlene



Nedre Eiker kommune
Byggingavdjet
Mottatt: 15/11-72
J.nr.:
Sak nr: 536
Behandlet: 13/12 72
Godkjent:



Nr.	L	B	b	h
A	4,60 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
B	5,40 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
C	6,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
D	7,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m

X

MØNE SPESIAL.

Som det fremgår av målskissen, er garasjen godt dimmensjonert og lages i 4 standard-størrelser. Konstruksjonen er stabil og materialene avpasset etter de påkjenninger en montasje uten grunnmur bør betinge.
For å dekke de forskjellige og spesielle behov, utføres garasjen i galvaniserte profilplater, bølgealuminiumsplater, brennlakkert Høyangpanel eller i trekonstruksjon med 3/4" x 5 1/2" tømmermannspanel eller liggende Weatherpanel. Panelen kan fås trykkimpregnert mot et lite tillegg. Tak tekket med galv. panelplater eller rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er helklebet i varm asfalt. Dobbel bunnsvill, den underste er trykkimpregnert. Vippeporten utføres i 3" x 2" robust rammetre med nedsenket liggende eller stående panel som er innsatt med Bayers Baseliums grunningsolje på begge sider. Beslagene er av en meget god konstruksjon med kulelagergange i løpehjulene og med utbalanserte fjærer. Forniklede løftehåndtak og låsbar Espagnolettlås er montert. Vi har lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer en lang levetid og en varig verdi. På vanlig god bygge grunn er det tilstrekkelig med ca, 35 cm, kult eller pukklag og et singeldekke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen.
Alle mål utenom standard på bestilling.

BJÖRN Andersen
Garasje-produksjon

3020 KROKSTADELVA
Telf. 82 64 59 - Drammen

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vinnesgata 23 3057 SOLBERGELVA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Vinnesgata 23

Nabolaget Vinnesbekken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	**5 min**
549 elever, 24 klasser	2.2 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	**6 min**
407 elever, 23 klasser	3.2 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
388 elever, 20 klasser	3.1 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**5 min**
409 elever, 30 klasser	2.3 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	**6 min**
264 elever, 17 klasser	2.5 km
Åssiden videregående skole	**19 min**
1020 elever, 68 klasser	1.5 km
Akademiet Ypsilon vgs	**8 min**
200 elever	4.6 km

Offentlig transport

Vinnesbråtan	**8 min**
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.6 km
Gulskogen stasjon	**9 min**
Linje R12, R13	5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 4 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 21 min**

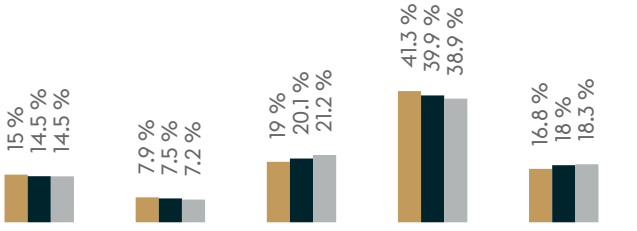
Barnehager

Vinnes barnehage (1-5 år)	**11 min**
42 barn	0.9 km
Solbergelva sprelloppbarnehage...	**14 min**
116 barn	1 km
Bekkevollen sprelloppbarnehage...	**26 min**
101 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Xl Ligosenteret	**26 min**
Rema 1000 Åssiden	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinnesbekken	995	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åssiden videregående	19 min
Bergskaug idrettsanlegg, gress...	20 min
SKY Fitness Drammen	26 min
SATS Åssiden	5 min

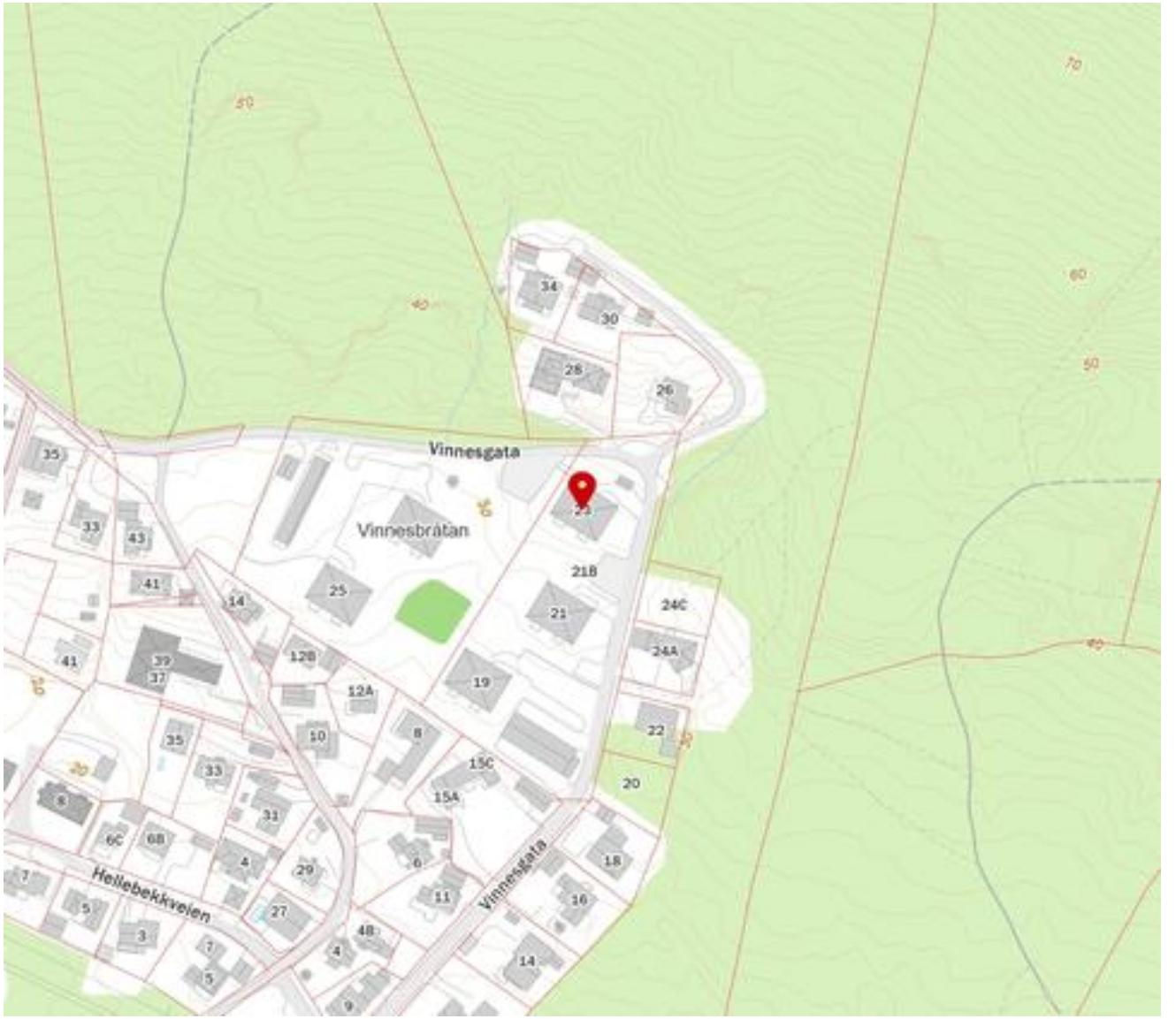
«Trygt og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2024

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: 10-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vinnesgata 23 3057 SOLBERGELVA

Betegnelse: Gnr 250, bnr 82 (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