

Maria Fegths gate 31C



Velkommen til

Maria Fegths gate 31C



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Rundtom

Lys og romslig 3-roms leilighet - Innglasset balkong - Utsikt og kveldssol - Mulighet for parkering

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	125 458,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 616 808,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 156,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	86.74 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Maria Fegths gate 31c!

- Dette er en lys og trivelig 3-roms leilighet beliggende i et veldriftet borettslag.
- Boligen ligger i høy 1. etasje (oppleves som 2. etasje) og oppleves usjenert med fint utsyn.

- Leilighetens høydepunkter:
- Stille og rolig, allikevel sentralt
- Høy og usjenert 1. etasje
- God planløsning
- To gode soverom
- Flislagt bad fra 2011
- Romslig innglasset balkong
- Ettermiddag/kveldssol
- "Alt" inkludert i felleskostnader
- Parkeringsmuligheter

- Fra boligen er det kort vei til både skogen og byen.
- Her har du flotte turområder like bak leiligheten, samt få minutters gange til både buss og butikker.
- Pendlevennlig med sykkelavstand til togstasjon. Barnehage og skole i nærheten.

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	4.74 kvm
BRA-b:	14 kvm
Totalt BRA:	86.74 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 0.44 kvm. Bod
BRA-b: 14 kvm.
Total BRA: 14.44 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4.3 kvm. Bod
Total BRA: 4.3 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


Velkommen
inn til oss




























Whirlpool




GOD NATT


GOD NATT


Vilde
26.02.2016











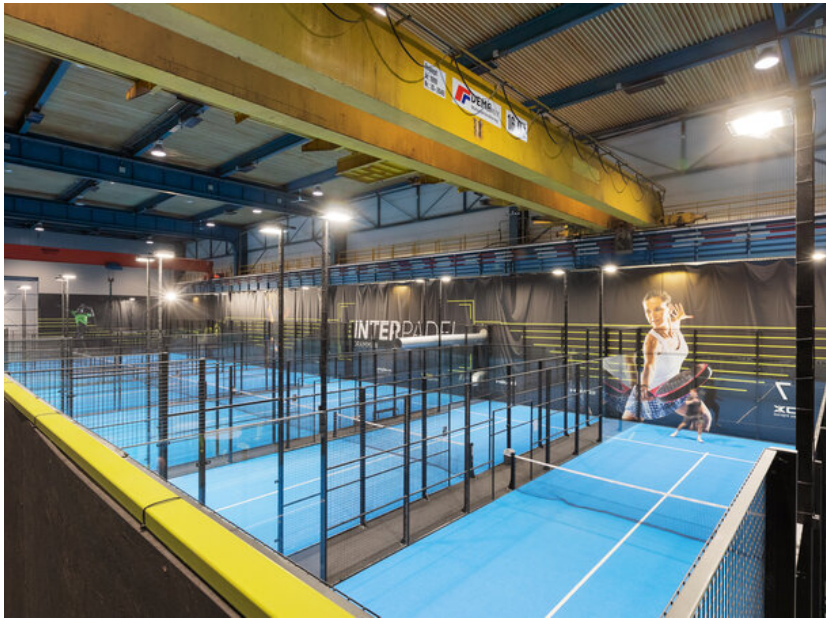









KIWI mini pris 7-23
KIWI mini pris 7-23
KIWI
PRESSER
PRISENE!
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"


INTERPADEL


SKUR 4
Haand


GLO BAR
VELKOMMEN
Nordea
KONTORHUSET
Gjensidige
PINCHO NATION


Drammen stasjon

Informasjon

Maria Fegths gate 31C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0239/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Maria Fegths gate 31C, 3041 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 415 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 36 i Dyran Panorama Borettslag, org.nr. 952782681

Selger
Silje Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
125 458,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 615 458,- (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))
---
2 616 808,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 626 108,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 0.44 kvm. Bod
BRA-b: 14 kvm.
Total BRA: 14.44 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4.3 kvm. Bod
Total BRA: 4.3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold, med sol fra ca 14 til solnedgang.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
4. etasje: Bod
Kjeller: Bod

Standard

Entré: Velkommen hjem! Entré med plass for å henge fra seg. Leiligheten er oppusset i senere år med nytt gulv i gang, stue, kjøkken og soverom.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter for både sofa og spisestue. Stuen har gode vinduer som gir rikt med lysinnslipp.

Kjøkken: Adkomst inn til kjøkken fra stue. Kjøkkenet har mulighet for spiseplass ved utgang til veranda.
Kjøkkenet er meget innholdsrikt, med godt med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, hvor stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.

Innglasset veranda: Romslig veranda med innglassing som fungerer som en forlengelse av oppholdsrommene gjennom store deler av året, både som åpen og lukket.

Bad: Flislagt bad fra 2011 av god størrelse. Badet inneholder vegghengt servantskap, dusjkabinett, vegghengt innredning, samt opplegg for vaskemaskin. Borettslaget har også felles vaskekjeller.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har direkte adkomst fra bad.
Rommene har god plass for seng med tilhørende nattbord og klesoppbevaring.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som fordeles etter ansiennitet, hvor noen har mulighet for elbillading.
For de som ikke får tildelt plass, leier borettslaget en tomt av kommunen hvor det er førstemann til mølla. I følge styreleder er det ikke noe problem å finne parkeringsplass for de uten fast plass.

Modernisering og påkostninger

Nytt gulv i gang, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Faglært oppussing av bad v/Snekkermester Jan Kristian Eggen i 2011
- Vindu på soverom kan være vanskelig å åpne.
- Planlagt utbedringer av 3 vegger og vinduer i borettslaget, og det er usikkert om dette vil medføre økning av fellesutgifter.
- Diverse: Det er bod i 4.etg og kjeller, sykkelbod, fellesvaskeri. Felles hage med platting. Lekeplass. Mulighet for fast parkering/garasje etter ansiennitet.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

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

- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Vannbåren varme

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2 settes med bakgrunn i vinduer fra 1987 med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering.
- Kjøkken: TG2 settes med bakgrunn i at kjøkken er over forventet levetid, og da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1.
- Avløpsrør: TG2 settes da hovedparten av Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
- Elektrisk: TG2 settes da deler av anlegget er eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. I tillegg finnes det ikke noen dokumentasjon på anlegget (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 01.01.1999. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.
- Ventilasjon: Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra

dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Bad: TG2 settes da det registreres bom flere steder i gulvet samt for dårlig fallforhold og da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vannledninger: TG3 settes da boenheten ikke har separat stoppekran.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann. Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.
- Bad: TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Innbo og løsøre

Komfyr og oppvaskmaskin medfølger boligen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren varme via radiator i stue.
- Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 156,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Grunnleie kr 6 237,-
Balkonginnglassingsprosjekt kr 919,-

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 857 344
Som sekundærbolig: kr 3 429 374

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har kabel-tv/internett via borettslaget inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Dyran Panorama Borettslag består av totalt 66 andeler.

Styreleder opplyser videre om at det er gjort en rekke vedlikehold i borettslaget den siste tiden. Styret har av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde den bokførte verdien på bygningsmassen.

Hva skjer i borettslaget:
- Det har vært branntilsyn hvor vi ble pålagt å montere flere detektorer i fellesarealene og 20 stk. detektorer med kobling er montert. Det ble også påvist at
vi bør ha en brannskille i taket (loftet) på grunn av at taket over 400 kvadratmeter. Dette fikk vi utsatt til vi har renovering utvendig på blokka fordi det berører fasaden.
- Det er også byttet ut alle de gamle brannslukkerne. 72 stk.
- Byttet avløpsrør fra fyrrommet opp til leilighet 106.
- Byttet ny motor til varmeanlegg.
- Kjøpt inn nye hagemøbler til plattingen.
- Service på Airsep hvert 3 år.
- Service på biobrenner hvert 2 år.
- Byttet ut vaskemaskin og tørketrommel i vaskeriet.
- Byttet utelamper foran blokka.
- Avholdt vår og høstdugnad.
- Inngått ny avtale med Altiboks og byttet ut de gamle boksene.

Fremtidig arbeid:
- Skifte vinduer og fasade på tre vegger

I forbindelse med arbeidet på fasade og vinduer er det en mulighet for at dette vil påvirke felleskostnadene, men styret forsøker å unngå dette - og om så gjøre det så lite som mulig. Borettslaget har god økonomi og er veldriftet.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett i borettslaget.

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 125 458,-pr. 27.06.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12112966763, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2022: 2.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 27.04.2022: 2 212 057
Andel av saldo: 29 429
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 30.06.2027)
Flytende rente

Lånenummer: 12118862870, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2022: 2.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 27.04.2022: 7 764 379
Andel av saldo: 119 452
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

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

Lånenummer: 12112966763, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 27.06.2025: 1 078 865
Andel av saldo: 17 936
Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.06.2027)
Flytende rente

Lånenummer: 12118862870, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 27.06.2025: 6 988 948
Andel av saldo: 107 522
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Fellesformue

Kr 79 450,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 endte årsregnskapet med et overskudd på kr. 1 216 805,-, og for 2025 er det

budsjettert med et overskudd på kr 921 846,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Renhold av trapper og korridorer skjer etter oppsatt liste og i samarbeid med nabo.
Det praktiseres dugnader i borettslaget.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt iht husordensregler, men iht opplysninger fra styreleder er det flere som har hund/katt og at dette har vært uproblematisk så lenge man melder i fra til styret og har et ansvarlig dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89249370

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 111 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har store tomtearealer som er pent opparbeidet med grøntområder og sitteplasser, samt parkeringsområder.
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 over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på annonsert visning.

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 rolig, etablert og attraktivt boligområde. Barnevennlig beliggenhet i trafikkstille område i blindvei. Fotballøkke og lekeplass like ved, samt store gressarealer for borettslaget. Fra leiligheten er det kort vei til flotte turmuligheter på Nordbykollen med lysløype, med en rekke interne stier. Beliggenhet med enkel adkomst og påkjøring til E18. Det er trygge gang- og sykkelstier til blant annet Strømsø Senter og Drammenbadet.

Få minutters gangavstand til populære Spar Kristensen, samt Rema 1000 med utvidede åpningstider.

Bussholdeplass i nærheten med hyppige avganger mot sentrum, samt mulighet for busstilbud fra Bangeløkka.
Boligen har enkel tilknytning til offentlig kommunikasjon, med få minutters spasertur til bussholdeplass Maria Fegths gate.
Gangavstand/få minutter med buss til Drammen sentrum, hvor det er hyppige togavganger til Oslo. Fra Drammen stasjon tar det 36 minutter til Oslo S, og 60 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten har enkel tilknytning til offentlig kommunikasjon, med få minutters spasertur til bussholdeplass Maria Fegths gate og Peter Høegs gate. Herfra er det ca 10 minutter med buss til Bragernes Torg/Drammen Togstasjon. Forøvrig også veldig gode bussforbindelser fra Rundom busstasjon som er en 7 min spasertur unna. Videre kommunikasjon med tog fra Drammen togstasjon inn til Oslo S med togtur på 35 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på 60 minutter fra Drammen stasjon.

Skoler og barnehager
Brandengen skole (1.-7. klasse) og Marienlyst skole (8.-10. Klasse).
Videre har man videregående skoler som Drammen VGS eller Akademiet.

For de små ligger det flere barnehager i området som Kobbervik gård barnehage (0-5år), Solbakken barnehage og St hansberget barnehage (0-5år). -
Ta kontakt med Drammen kommune eller megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 19.01.1966.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 25.05.2011.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 26.02.1963.

Tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det er endret adkomst fra hovedsoverom inn til bad.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Private veier intert for borettslaget.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, flomfare, boligbebyggelse og ras- og skredfare.

Eiendommen er regulert under "Regulering av ytterste del (søndre del) av Kobbervik datert 30.09.1954 med formål til anlegg for idrett og sport, kjørevei og felles grøntareal. Eiendommen er regulert under "Endret regulering av Maria Feghts gate 31 datert 02.07.1964 med formål til boliger.

Relaterte planer til eiendommen:
- Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate (27.05.2008).

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

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

3301/112/415:
08.08.1963 - Dokumentnr: 300700 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.

10.09.1964 - Dokumentnr: 302264 - Urådighet

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 62 500,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 817,- 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 7. august 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Maria Fegths gate 31C

Maria Fegths gate 31 C
3041 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1965
BRA: 87 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	8	1	2

Supertakst
GNR: 112 BNR: 415 ANR: 36

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Maria Fegths gate 31 C
3041 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33975

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber trolig fra byggeår. Det er noe lokale utskiftninger til rør i rør som kommer opp fra bad.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Leiligheten har ikke stoppekran. Denne er kassett inn på bad. Det opplyses at stoppekran er plassert i garasje og vaktmester må kontaktes for å stenge.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG3 settes da boenheten ikke har separat stoppekran.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite 4-speils profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1987/2022.

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

TG2 settes med bakgrunn i vinduer fra 1987 med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering,

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med ukjent, antas byggeår.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med børstet stål.
Det er frisstående oppvaskmaskin,kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand, tross alder.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter, men for eldre boliger anses det som anbefalt sikkerhetsutstyr.

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

TG2 settes med bakgrunn i at kjøkken er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

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

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
-Det gis dog ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig fra byggeår. Noe lokale utskiftninger er foretatt.
Innvendige avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring..
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da hovedparten av Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i kjeller, nabobygg.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

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

TG2 settes da deler av anlegget er eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. I tillegg finnes det ikke noen dokumentasjon på anlegget (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 01.01.1999.
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets alder, utførelse og samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan innebære økt risiko for feil, overbelastning, brannfare eller skade på personer og utstyr.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget av registrert elektroinstallatør, og eventuelt få utarbeidet ny samsvarserklæring. Ved eldre eller uoversiktlige anlegg kan det være behov for oppgradering eller utskifting.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

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

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da det registreres bom flere steder i gulvet samt for dårlig fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.
- Det er ikke registrert behov for tiltak med gjøres oppmerksom på at flis kan løsne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i overgang gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er forsøkt hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da dette ikke mulig fra tilstøtende. Vegger er oppført i betong/tegl.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.7.2025

Rapportdato
31.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Maria Fegths gate 31 C, 3041 Drammen**

Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	112	Bruksnr:	415	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	36	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Vannbåren varme

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	68	5	14	14
Totalt m²	**87**	**68**	**5**	**14**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	68	14	- Entre - Soverom 1 - Soverom 2 - Bad - Stue - Kjøkken	- Innglasset balkong
Totalt m²	**82**	**68**	**14**		

Kommentar til arealberegning

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

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.

Bod i 4.etg på 4,3m2.
Bod i kjeller på 0,44m2

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er etablert en innglasset balkong i betong på 14m2. Balkongen er belagt med teppe. Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 4-speils formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinder mot balkongdør og balkongdør fra 2002. Øvrige vinduer med datostempling 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Hvite 4-speils profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1987/2022.

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

TG2 settes med bakgrunn i vinduer fra 1987 med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

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

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

Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredningen med ukjent, antas byggeår.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med børstet stål.
Det er frisstående oppvaskmaskin,kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand, tross alder.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter, men for eldre boliger anses det som anbefalt sikkerhetsutstyr.

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

TG2 settes med bakgrunn i at kjøkken er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av.
Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk TG-2

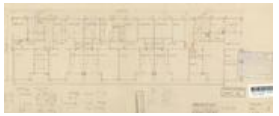
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
-Det gis dog ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

6.5 Lovlighet





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig fra byggeår. Noe lokale utskiftninger er foretatt.
Innvendige avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring..
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da hovedparten av Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe lokale utskiftninger til rør i rør på bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-3

Vannrør er oppført med kobber trolig fra byggeår. Det er noe lokale utskiftninger til rør i rør som kommer opp fra bad.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Leiligheten har ikke stoppekran. Denne er kassett inn på bad. Det opplyses at stoppekran er plassert i garasje og vaktmester må kontaktes for å stenge.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG3 settes da boenheten ikke har separat stoppekran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kjeller (nabobygg)

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i kjeller, nabobygg.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

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

TG2 settes da deler av anlegget er eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. I tillegg
finnes det ikke noen dokumentasjon på anlegget (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 01.01.1999. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets alder, utførelse og samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan innebære økt risiko for feil, overbelastning, brannfare eller skade på personer og utstyr.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget av registrert elektroinstallatør, og eventuelt få utarbeidet ny samsvarserklæring. Ved eldre eller uoversiktlige anlegg kan det være behov for oppgradering eller utskifting.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer er skiftet. Ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er radiator i stue.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

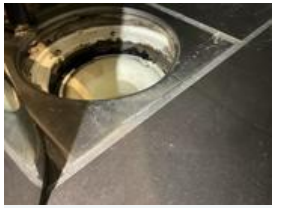
Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.12 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Plater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2011.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå.
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da det registreres bom flere steder i gulvet samt for dårlig fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.
- Det er ikke registrert behov for tiltak med gjøres oppmerksom på at flis kan løsne.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

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

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i overgang gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Det er forsøkt hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da dette ikke mulig fra tilstøtende. Vegger er oppført i betong/tegl.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet.

6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Tapetsert betong på soverom. Mdf veggpanel i entre. Øvrige rom trepanel
Tak: Takplater på bad. Øvrige romj malt betong.

Oppsummering av øvrig TG-1

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

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

6.14 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren varme via radiator i stue.
- Varmekabler på bad.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. jun. 2025

Oppdragsnummer
10-0239/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maria Fegths gate 31C, 3041 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Silje Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89249370
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekkermester Jan Kristian Eggen. Pusset opp bad i 2011.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Vindu på soverom kan være vanskelig å åpne.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
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? Takstrapport, befaringsdato 21.03.2014.

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?
Ja

Beskriv: Fremtidig arbeid: skifte vinduer og fasade på tre vegger. Usikker på om dette vil øke fellesutgiftene.

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?

Ja

Beskriv: Bod i 4.etg og kjeller. Sykkel bod. Felles vaskeri. Felles hage med platting. Lekeplass. Mulighet for fast parkering /garasje etter ansiennitet.

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.

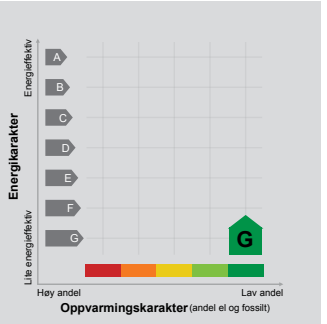
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0239/25

ENERGIATTEST

Adresse	Maria Fegths gate 31C
Postnummer	3041
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158575310
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-152269
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 27.06.25 Side 1 av 2

Dyran Panorama borettslag
Maria Fegths Gate 31 C
3041 DRAMMEN

Vår ref.: 46/36
Type: Borettslag
Eiere: Silje Henriksen, Steffen Kristoffersen

Organisasjonsnr: 952 782 681 **Andelsnr:** 36

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 156**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie		6 237
	Balkonginnglassing		919
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 25)	0

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	125 458	Gjeld siste årsoppg.:	125 458
Klient ajourf. lån:	8 067 813,20	Klient gj. s. årsoppg.:	8 067 813

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12112966763, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 27.06.2025: 1 078 865
Andel av saldo: 17 936
Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.06.2027)
Flytende rente

Lånenummer: 12118862870, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 27.06.2025: 6 988 948
Andel av saldo: 107 522
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 95289171
E-post: dyranpb@outlook.com

Restanse felleskostnader pr. 27.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	125 458	Andre inntekter:	1 308
Annen formue:	79 450	Utgifter:	8 055		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

Bygning/eiendom

Byggeår:	1965		
Gårds/bruksnr:	112/415		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3111

Boligopplysninger:

Dyran Panorama borettslag
Maria Fegths Gate 31 C
3041 DRAMMEN

Vår ref.: 46/36
Type: Borettslag
Eiere: Silje Henriksen, Steffen Kristoffersen

Organisasjonsnr: 952 782 681

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89249370

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1965	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja	BRA	69		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Garasje følger ikke leilighet, men tildeles av styret i borettslaget etter opparbeidet ansiennitet (innskudd for garasje betales ved tildeling).

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

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

Vedtekter

for Dyran Panorama borettslag org nr 952 782 681.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 14.4.2014

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer som innkalles i nummerorden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Kamera overvåking som sikkerhetsforanstaltning for fellesareal.

12-1 Styret har myndighet til å sette opp kameraer for å overvåke inngangspartier og fellesareal.

12-2 Det må være to personer i fellesskap som har anledning til å se på opptaket, dette må være to av disse tre: Styreleder, nestleder og vaktmester. Dette kun etter rapportering om en kriminell handling.

12-3 Det er opp til styret å vurdere hvor lenge filmen skal lagres-

Husordensregler.
Dyran Borettslag

Endring i regel nr.1. generalforsamlingen 2012.

Eiendommen er Borettslagets eiendom, og alle medlemmer må medvirke til at den holdes i forsvarlig stand utvendig og innvendig.

Det enkelte medlem plikter å vedlikeholde for egen regning sin egen leilighet med tilhørende boder. Styret kan kontrollere at vedlikehold av leilighetene utføres.

1. Arbeid som skaper støy må ikke foregå før kl.08.00 og etter kl.20,00 fra mandag til fredagog ikke før kl.08.00 og ikke etter kl.18.00 på lørdager
   Det skal være ro mellom kl.23,00 og kl.08,00
   Søn og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
   Boring, meisling og pigging av gulv, skal ikke utføres etter kl.20.00 på ukedager. Søndager skal det være ro.

2. Inngangsdørene skal være låst til enhver tid, likeledes kjellerdørene
   Vis hensyn når du kommer sent hjem eller går før andre har stått opp.
   Ingen ballspill mot garasjer eller husvegger.

3. Husdyrhold er ikke tillatt, men andelseiere som av spesielle grunner har et særskilt behov for et dyr, kan søke styret om tillatelse og få sin søknad behandlet. Kombinert søknadsskjema og avtale for dyrehold må brukes. Skjema fåes ved henvendelse til styre/leder.

4. Renhold av trapper og korridorer skjer etter oppsatt liste og i samarbeid med nabo.
   Trappeganger må ikke belemres med gjenstander av noen art.
   Lampekupler, vegger og vinduer skal holdes rene av den som har ansvaret for vedkommende trapp eller korridor.

5. Oppussing (renovering) av leilighet der man må fjerne røykvarsler og brannslange, skal det meldes i fra til styret om startdato og beregnet ferdigdato.
   For kontroll av at utstyr er på opprinnelig plass og stand.
   Utover dette er det ikke tillatt å fjerne noe av brannvarsling og slukkeutstyr.
   Kontroll av brannvernutstyr vil bli foretatt rutinemessig i leilighetene og ved eierskifte.

6. Vaskeriet
Den som vil vaske avsetter tid med hengelås på tavle i vaskeriet.
Det skal gå minst 3 dager mellom hver vask. Man kan bare avsette for 1–en- vaskedag om gangen..
Maskinene rengjøres etter bruk.
Tøy må ikke henge ute over helgen.
Feil ved maskinene meldes fra straks til vaktmester eller formann.
Følg bruksanvisningene. Rullen bare til tørt tøy!
Man kan søke styret om dobbel vasketid (grunn må spesifiseres) ved sykdom, det går da minst 6 dager til neste vask

7. Farger på veggene på verandaen skal være ensartede etter styrets vedtak.
   Grilling kan tillates kun med elektrisk grill, og på grunn av os brukes folie under fet mat.
   Tepper og tøy må ikke henges ut av vinduet eller over balkong-kanten av hensyn til dem som bor under.
   Tørking av tøy på veranda er tillatt når det ikke kan sees utenfra.

8. Kildesortering – nytt avfallssystem.
   Våtorganisk avfall skal pakkes inn i plastposer og bringes ned i søppelrommene og legges i beholdere for våtorganisk avfall.
   Papir, papp og kartonger legges direkte i avfallsbeholderne, mens ferdige kubbede drikkekartonger legges i plastposer som knytes i toppen før den legges i avfallsbeholderen.
   Restavfall puttes i plastposer før den legges i avfallsbeholderen.
   Glass, tekstiler, plast, og metall skal bringes av beboerne til kildestasjon nederst i Maria Feghtsgt.
   Håndbok i kildesortering utgitt av Drammen kommune datert april 1998 gjøres gjeldene for Dyran Borettslag.

9. Alle må samarbeide om å ta vare på våre grøntanlegg til felles glede og nytte. Ingen sykling på plenen.

10. Evt. fremleie må godkjennes av styret.
    Nødvendig skjemaer fåes på Boligbyggelagets kontor.
    Borettshaveren har ansvaret overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

11. Det er forbudt å røyke inne på alle felles arealer.
    For eksempel inngangspartier, korridorer, trappeoppganger,vaskeri osv.

12. Melding fra styret gjennom Dyranposten eller ved rundskriv skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
14.

Husordensregler for bruk av balkong.

- Lufting av tøy/klær og eller banking av tøy, sengeklær og lignende fra vindu eller balkong er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på dertil anvist sted.
- Det er ikke tillatt å henge tøy på balkongen over vindushøyde, slik at det er synlig fra vei/gate.
- Mating av fugler og andre dyr på balkongen er forbudt.
- Det er forbudt å kaste gjenstander, sigaretter, aske, søppel, mat eller annet ut fra balkong.
- Det er forbudt med kull eller gassgrill. Kun elektrisk grill kan benyttes.
- Det er forbudt å montere markiser eller lignende på de nye balkongene.
- Det er forbudt å montere parabolantenner, eller andre typer antenner.
- Det er forbudt å bore eller på annen måte punktere gulvet, himlingen, metallkledd mellomvegg, aluminiumsprofilene eller glasset.
- Det er forbudt å montere andre gardiner eller lignende enn rullegardinene som følger med i balkongleveransen.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden; må ikke rulles opp fuktige.
- Det er forbudt å bruke balkongen som lagerplass, det er forbudt å lagre søppel hvitevarer og lignende.
- Det er forbudt å montere blomsterkasser på balkongens inn og utside.
- Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på den samme.

Maling / fargevalg på vegger og tak bestemmes av styret. Borettslaget holder maling og beboerne maler selv sin balkong.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Dyran Panorama borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00

Sted: Tangen Kirke

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 216 805,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag om endret regnskapspraksis fra Tom Larsen.

se vedlegg

Styrets innstilling: Forslag tas ikke til følge, dagens regnskapsførsel videreføres.

5.2 Forslag om avregning balkonglån fra Tom Larsen

se vedlegg

Styrets innstilling: Forslag tas ikke til følge, det gjøres ikke noen etterberegning av balkonglån

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 3 Styremedlemmer for 2 år

6.2 2 Varamedlemmer for 1 år

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

Sølvi Johanne Førde

Styrets årsmelding 2024 for Dyran Panorama borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Dyran Panorama borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 952782681. Borettslaget består av 66 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sølvi Johanne Førde
Styremedlem, Bjørg Marie Tuftedal
Styremedlem, Lars Stærkeby
Styremedlem, Jorunn Johansen
Styremedlem, Kai Rudi Weum
Varamedlem, Thorfinn Thomassen
Varamedlem, Åse Berit Høgberg

Valgkomitè : Leder: Oda Aspebakken. Medlem: Samir Mustafic, Medlem: Inger Marie Hollekim.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Sølvi Førde

Varadelegat: Kai Rudi Weum

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 5 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 24 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Dyran Panorama borettslag.

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

Saker som er utført siste året:

- Det har vært branntilsyn hvor vi ble pålagt å montere flere detektorer i fellesarealene og 20 stk. detektorer med kobling er montert. Det ble også påvist at vi bør ha en brannskille i taket (loftet) på grunn av at taket over 400 kvadratmeter. Dette fikk vi utsatt til vi har renovering utvendig på blokka fordi det berører fasaden.
- Det er også byttet ut alle de gamle brannslukkerne. 72 stk.
- Byttet avløpsrør fra fyrrommet opp til leilighet 106.
- Byttet sjøntmotor til varmeanlegg.
- Kjøpt inn nye hagemøbler til plattingen.
- Service på airsep hvert 3 år.
- Service på biobrenner hvert 2 år.
- Byttet ut vaskemaskin og tørketrommel i vaskeriet.
- Byttet utelamper foran blokka.

- Avholdt vår og høstdugnad.
- Inngått ny avtale med altiboks og byttet ut de gamle boksene.
- Fremtidig arbeid:
- Skifte vinduer og fasade på tre vegger.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89249370. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 3 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.750.000,- millioner.

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 2 andeler 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".

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

18.02.2025

Sølvi Johanne Førde

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**4 155 754**	**3 838 861**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 216 805	957 898
Opptak lån / avdrag på lån	-630 045	-616 586
Andre forhold som påvirker disp midler	14 415	-24 420
Årets endring i disponible midler	**601 175**	**316 893**
Disponible midler 31.12	**4 756 929**	**4 155 754**

Resultatregnskap Dyran Panorama borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 393 789	3 918 921	4 382 136	4 677 852
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	787 800	663 000	799 920	716 820
Andre inntekter	1	71 180	60 911	0	0
Sum inntekter		**5 252 769**	**4 642 832**	**5 182 056**	**5 394 672**
Kostnader					
Personalkostnader	2	460 665	461 149	500 250	501 584
Avskrivninger	3	14 415	15 570	0	10 000
Kommunale avgifter		818 079	714 537	892 500	966 230
Strøm og annen energi	4	826 300	952 734	960 000	1 000 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	530 743	221 670	525 000	626 000
Løpende driftskostnader	6	107 142	122 393	125 000	120 000
Administrativ konsulentbistand	7	192 245	183 264	192 267	202 147
Digitale tjenester		243 597	237 591	240 000	280 368
Forsikringer		258 414	226 764	248 887	329 046
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		12 067	11 518	10 000	0
Andre driftskostnader	8	134 015	102 005	69 800	91 800
Sum driftskostnader		**3 597 680**	**3 249 195**	**3 763 704**	**4 127 175**
Driftsresultat		**1 655 089**	**1 393 637**	**1 418 352**	**1 267 497**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		54 482	676	0	150 000
Andre finansinntekter		24 233	20 314	0	0
Rentekostnader		516 998	456 730	602 493	495 651
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-438 283**	**-435 739**	**-602 493**	**-345 651**
Årets resultat		**1 216 805**	**957 898**	**815 859**	**921 846**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 216 805	957 898	0	0
Sum disponeringer		**1 216 805**	**957 898**	**0**	**0**

Balanse - Dyran Panorama borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	47 266	47 266
Bygninger	9	17 669 173	17 669 173
Andre driftsmidler	3	44 995	59 411
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**17 761 434**	**17 775 850**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 969	37 865
Erstatningsmessige skader		97 913	97 913
Andre fordringer		406 304	299 206
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	3 500
Innestående på driftskonto	10	5 155 472	4 412 205
Innestående på særvilkår - skattetrekk		3 238	3 537
Sum omløpsmidler		**5 669 896**	**4 854 226**
SUM EIENDELER		**23 431 330**	**22 630 076**

Balanse - Dyran Panorama borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		13 232 796	12 015 990
Sum egenkapital	**11**	**13 239 396**	**12 022 590**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	8 067 813	8 697 859
Borettsinnskudd		1 199 155	1 199 155
Garasje innskudd		12 000	12 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 621	25 846
Gjeld til forretningsfører		0	900
Leverandørgjeld		737 236	496 599
Skyldig off. myndigheter		10 582	10 880
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		20 519	20 519
Påløpne renter		1 491	1 491
Annen kortsiktig gjeld		96 518	142 237
Sum gjeld		**10 191 935**	**10 607 485**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 431 330**	**22 630 076**

Sted:_____, dato:_____

Sølvi Johanne Førde
Styreleder

Jorunn Johansen
Styremedlem

Kai Rudi Wæum
Styremedlem

Bjørg Marie Tuftedal
Styremedlem

Lars Stærkeby
Styremedlem

Noter Dyran Panorama borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	4 246 524	3 791 784
3601 Leieinntekter garasjer	26 400	26 400
3607 Fremleie og bruksoverlating tillegg	75 300	66 612
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	19 465	8 025
3645 Leie parkeringsplass	26 100	26 100
3663 Renter og avdrag	787 800	663 000
3622 Strømforbruk elbil	71 180	67 353
3690 Andre leieinntekter	0	-6 442
Sum	**5 252 769**	**4 642 832**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	171 003	171 003
5150 Opptjente feriepenger	20 520	20 520
5330 Styrehonorar	210 000	210 000
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	0	600
5400 Arbeidsgiveravgift	53 722	53 806
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 893	2 893
5920 Yrkesskadeforsikring	2 526	2 326
Sum	**460 665**	**461 149**

Antall årsverk sysselsatt: 0,4

Note 3 - Anleggsmidler

	El-bil ladere	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 918	39 990
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 918	39 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 963	10 950
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 955	29 040
Årets avskrivninger :	8 703	5 713
Anskaffelsesår :	2019	2023
Antatt levetid i år :	7	7

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

Noter Dyran Panorama borettslag

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	826 300	952 734
Sum	**826 300**	**952 734**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	60 229	1 213
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 803	31 663
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	260 519	158 656
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	23 472
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	58 375	6 667
6640 Periodisk vedlikehold	117 817	0
Sum	**530 743**	**221 670**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	45 192	31 065
6395 Sommer og vintervedlikehold	61 950	91 328
Sum	**107 142**	**122 393**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	188 070	178 434
6711 Honorar administrative tjenester	575	380
Sum	**192 245**	**183 264**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	27 226	24 675
6500 Verktøy	1 512	5 312
6550 Driftsmateriale	17 263	6 400
6551 Datautstyr (hardware)	10 532	0
6553 Lisenskostnader	5 970	5 970
6800 Kontorrekvisita	11 800	15 325
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	913
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	688	0
7000 Drivstoff	1 795	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	8 912	7 844
7420 Gave og tilskudd	4 796	1 886
7450 Kontingent boligbyggelaget	19 800	16 500
7710 Styremøter	8 387	6 550
7720 Generalforsamling / Årsmøte	7 240	5 429
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 441
7781 Sosiale tiltak	4 858	1 758
7790 Annen kostnad	236	0
Sum	**134 015**	**102 005**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	47 266	47 266
1100 Bygninger	6 954 943	6 954 943
1101 Rehabilitering og påkostninger	10 700 630	10 700 630
1103 Styretskontor/møterom	13 600	13 600
Sum	**17 716 439**	**17 716 439**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	2 106 702	4 412 205
1933 Plasseringskonto 31+	3 048 770	0
Sum	**5 155 472**	**4 412 205**

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital	13 232 796	12 015 990
SUM EGENKAPITAL	**13 239 396**	**12 022 590**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Balkong utvidelse/innglassering	Vedlikehold
Lånenummer:	**12118862870**	**12112966763**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2007
Rentesats:	6.05 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	10 600 000	6 550 000
Lånesaldo 01.01:	7 230 508	1 467 351
Avdrag i perioden:	241 560	388 486
Lånesaldo 31.12:	**6 988 948**	**1 078 865**
Saldo 5 år frem i tid:	5 539 172	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112966763	11	20 680	227 480
	31	17 936	556 016
	11	14 353	157 883
	12	11 456	137 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118862870	65	107 522	6 988 930

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Dyran Panorama borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyran Panorama borettslag

Styreleder	Sølvi Johanne Førde (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Bjørg Marie Tuftedal (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Lars Stærkeby (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Kai Rudi Weum (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Jorunn Johansen (sign.)	16.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Dyran Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Dyran Panorama Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 216 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. februar 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Forslag til Generalforsamlingen i Dyran Panorama Borettslag 2025

Forslaget er stilt av Tom Larsen, 9. februar 2025

1. Regnskapspraksis

Regnskapet viser varierende poster fra år til år, og flere større faste kostnader pakkes inn i andre poster. Jeg opplever at dette gjør regnskapet uoversiktlig. Uspesifikke restanser bør unngås, eller i det minste vises til i noter, og det bør etterstrebes å levere et så presist og lettlest regnskap som mulig. Det er ønskelig at følgende store kostnader fremkommer:

- Heiskostnader
- Renovasjon
- Renter bør spesifiseres for hvert lån og ikke vises som en samlet post
- Brøyting

Generalforsamlingen stemmer over om disse postene skal innføres som faste poster i regnskapet i tillegg til eventuelle andre forslag som måtte komme inn angående regnskapet.

2. Balkonglån

Det bes om at det gjennomføres en etterberegning av hvor mye som er innbetalt på lånet (både renter og avdrag) gjennom husleien/felleskostnadene siden lånets oppstart, og at dette sammenholdes med det faktiske innbetalte beløpet på lånet i DnB som trekkes fra driftskontoen. Dersom det er avvik, bør dette rettes opp. Dette bør fremgå av regnskapet (som nevnt i punkt 1).

Årsaken til at jeg ber om dette, er at balkonglånet betales likt per andel og ikke etter brøkfordelingen (størrelsen på leilighetene), hvilket gjelder for det øvrige lånet og kostnadene/inntektene i tillegg til disponible midler. Generalforsamlingen kan gjerne stemme over om denne etterberegningen skal gjennomføres, og om eventuelle avvik skal rettes opp.

Tom Larsen

Styrets svar til Tom Larsen.

1.Regnskapsførsel. Styret er av den oppfatning at borettslagets regnskap er så oversiktlig som mulig for et borettslag. Styret har brukt mye tid med forslagstiller for å informere om dette. Styret har også konferert med NBBO om at dette ikke er aktuelt å endre regnskapsførselen fra dagens praksis. Andelseierens forespurte detaljnivå er ikke noe NBBO utfører for noe borettslag. Styret minner om at regnskapet er utført av statsautorisert regnskapsfører. Samt at regnskapet er revisorgodkjent uten anmerkninger av statsautorisert regnskapsfører.

Styrets innstilling: Dagens regnskapsførsel videreføres.

2. Balkonglån.

Styret er av den oppfatning at NBBO utfører regnskapsførselen på en tilfredsstillende måte. Når man bor i et borettslag vil det alltid være kompromisser innad blant sine eiere omkring de forskjellige kostnadspostene, og det vil kunne være forskjellige meninger om hvordan kostnadene skal fordeles. Også dette tema har styret drøftet med NBBO. NBBO opplyser å stå trygt i at måten å håndtere innkreving, kostnadsfordeling / regnskapsførsel for Dyran Panorama borettslag er utført så godt som mulig innenfor de gitte rammer. Forslagstillers ønske om etterberegning av balkonglån er ikke noe NBBO vil utføre. Nytten av arbeidet er ikke kostnadsbærende og krever regnskapsførsel utenfor de rammer NBBO arbeider innenfor.

Styret minner om at regnskapet er ført av statsautorisert regnskapsfører samt at regnskapet er revisorgodkjent av statsautorisert revisor.

Styrets innstilling: Det gjøres ikke noen etterberegning av balkonglån.

FORSLAG TIL STYRE MEDLEMMER. GENERALFORSAMLING 11.03.2025

Styreleder	Sølvi Førde	ikke på valg
Nestleder	Kai Weum	ikke på valg

Styremed emmer

Lars Stærkeby	2 år	på gjenvalg
Bjørg Tuftedal	2 år	på gjenvalg
Anders Bjørnerem	2 år	Nyvalg

Varamedlemmer

Åse Berit Høgberg	1 år	på gjenvalg
Thorfinn Thommassen	1 år	på gjenvalg

Med hilsen

Valgkomiteen

Oda Aspebakken Samic Mustafic Inger Marie Hollekim

FORSALG TIL VALGKOMITE. GENERALFORSAMLING 11.03.2025

Valgkomite leder	Oda Aspebakken	Gjenvalg 1 År
Valgkomite medlem	Samic Mustafic	Gjenvalg 1 År
Valgkomite medlem	Inger Marie Hollekim	Gjenvalg 1 År

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyran Panorama borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00 - Tangen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 13

Antall andeler representert ved fullmakt: 3

Totalt antall andeler representert i møtet: 16

Fra NBBO møtte:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Andersen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Tuftedal

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak: Åse Berit Aagberg

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes V

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

Vedtak: Marit Berg
Valgt ble:

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: ok
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak: ok
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak: ok
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 216 805,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak: ok
Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag om endret regnskapspraksis fra Tom Larsen.

se vedlegg

Vedtak: mot 1 stemme..
Forslag tas ikke til følge, dagens regnskapsførsel videreføres.

5.2 Forslag om avregning balkonglån fra Tom Larsen

se vedlegg

Vedtak: mot 1 stemme.
Forslag tas ikke til følge, det gjøres ikke noen etterberegning av balkonglån

6. Valg

6.1 3 Styremedlemmer for 2 år

Vedtak: ok Lars Sterkby
Bjørg Tuftedal
Anders Bjørnerem

6.2 2 Varamedlemmer for 1 år

Vedtak: ok Åse Berit Høgberg
Thorfinn Thomassen

6.3 Oda Aspebakken, Samir Mustafic, Inger marie Follestad

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak: Solvi Førde og Kai Wium

Møteleder

Protokollvitne

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**112**	**415**	**0**	**0**	Maria Fegths gate 31A, 3041 DRAMMEN Maria Fegths gate 31B, 3041 DRAMMEN Maria Fegths gate 31C, 3041 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3088.93m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	110.24m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	16.73m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6211.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060214-6	REGULERING AV YTTERSTE DEL (SØNDRE DEL) AV KOBBERVIK. (30.9.1954)	Anlegg for idrett og sport	1.16m^2
	3301 060214-6	REGULERING AV YTTERSTE DEL (SØNDRE DEL) AV KOBBERVIK. (30.9.1954)	Felles grøntareal	27.56m^2
	3301 060214-6	REGULERING AV YTTERSTE DEL (SØNDRE DEL) AV KOBBERVIK. (30.9.1954)	Kjørevei	14.3m^2
	3301 060221-4	ENDRET REGULERING AV MARIA FEGHTS GATE 31. (2.7.1964)	Boliger	3056.79m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060265-3	Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate (27.5.2008)

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:

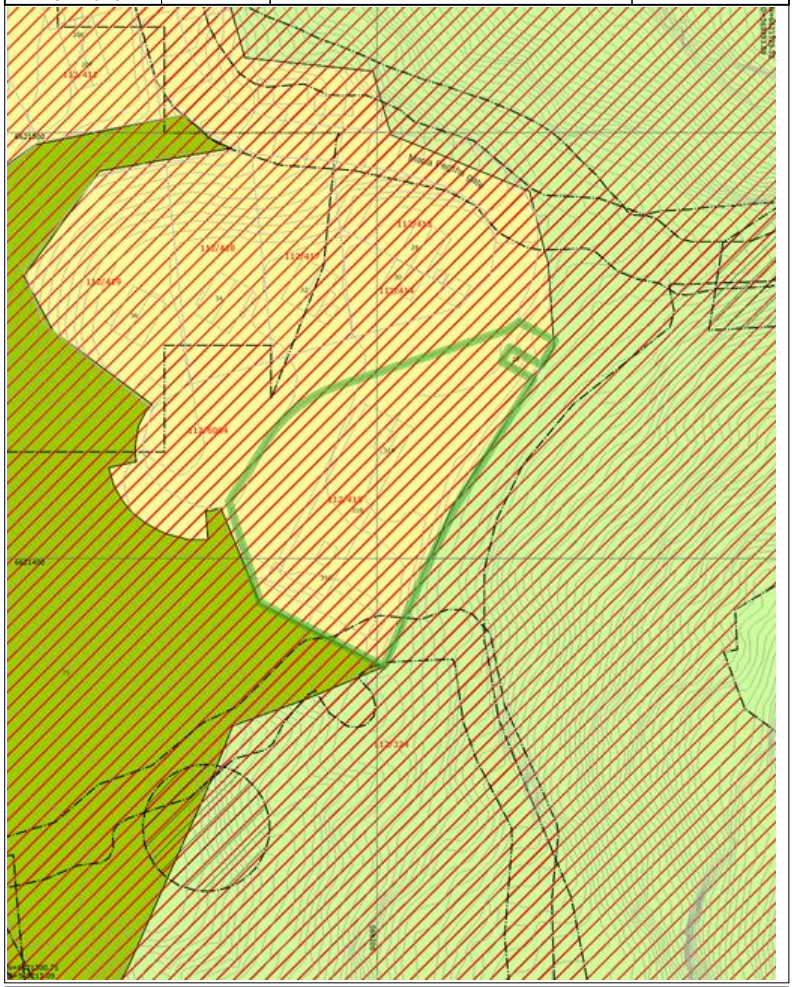
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Maria Fegths gate 31C 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

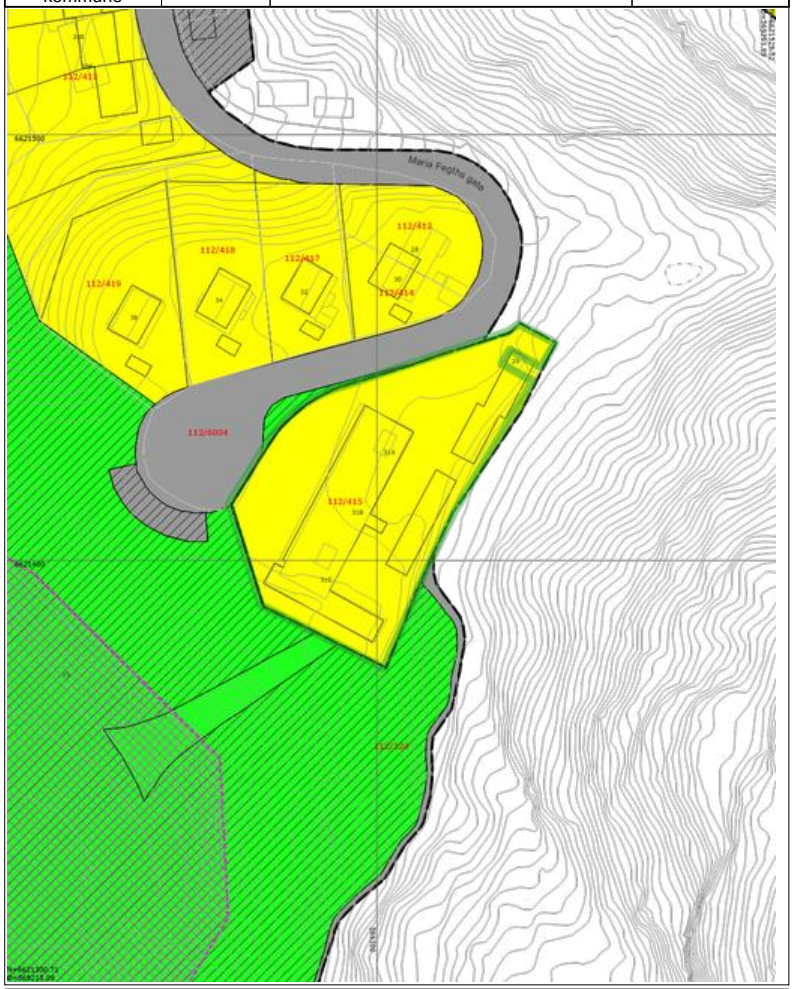
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Grense for angitt hensynsoner
- Ras- og skredfare
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grense for faresoner
- Flomfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Husnummer
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Forsenkningskurve
- Grense for arealformål
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Maria Fegths gate 31C 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERING AV YTTERSTE DEL (SØNDRE DEL			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

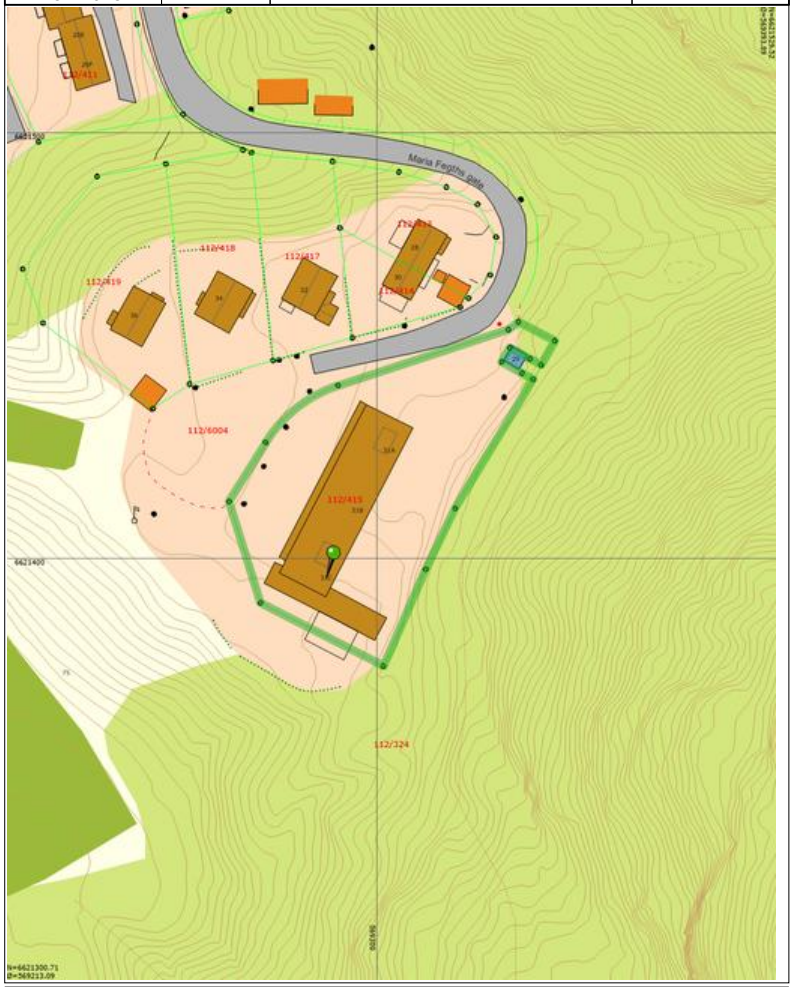
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygning
- RpOmråde igangsatt
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Anlegg for idrett og sport
- Husnummer med bokstav
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFormålgrense
- Boligområde
- Felles garasjeanlegg
- Husnummer
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- Regulert tomtegrense
- Kjøreveg
- Felles grøntareal

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Maria Fegths gate 31C 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takkant
- Sti
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Garasje og uthus
- Veg
- Skap
- Lekeplass
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Hekk
- Teiggrense generert
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Vegrekkverk
- Loddrett mur
- Annen næring
- Gatelys (belysningspunkt)
- Forsenkningskurve
- Sport- og idrettsplass
- Annet
- Husnummer
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Bolig
- Eiendom
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område

Drammen Boligbyggelag,
N.Storgt. 11,
D r a m m e n.

392/62

Maria Fortmgt. 31

Drammen Boligbyggelag

19 1 66.

Erling Rustad.

Knut Glesne.

DRAMMEN
KOMMUNE

Balco AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

Vår referanse
10/8147/19/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 112/415
Deres referanse

Dato
25.05.2011

FERDIGATTEST - 112/415, MARIA FEGHTS GATE 31,
UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 24.5.2011.

Tiltakshaver: DYRAN BORETTSLAG
Ansvarlig utførende
og kontrollerende: BALCO as

Gjennomført tiltak: UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr **kr 2500,-.**

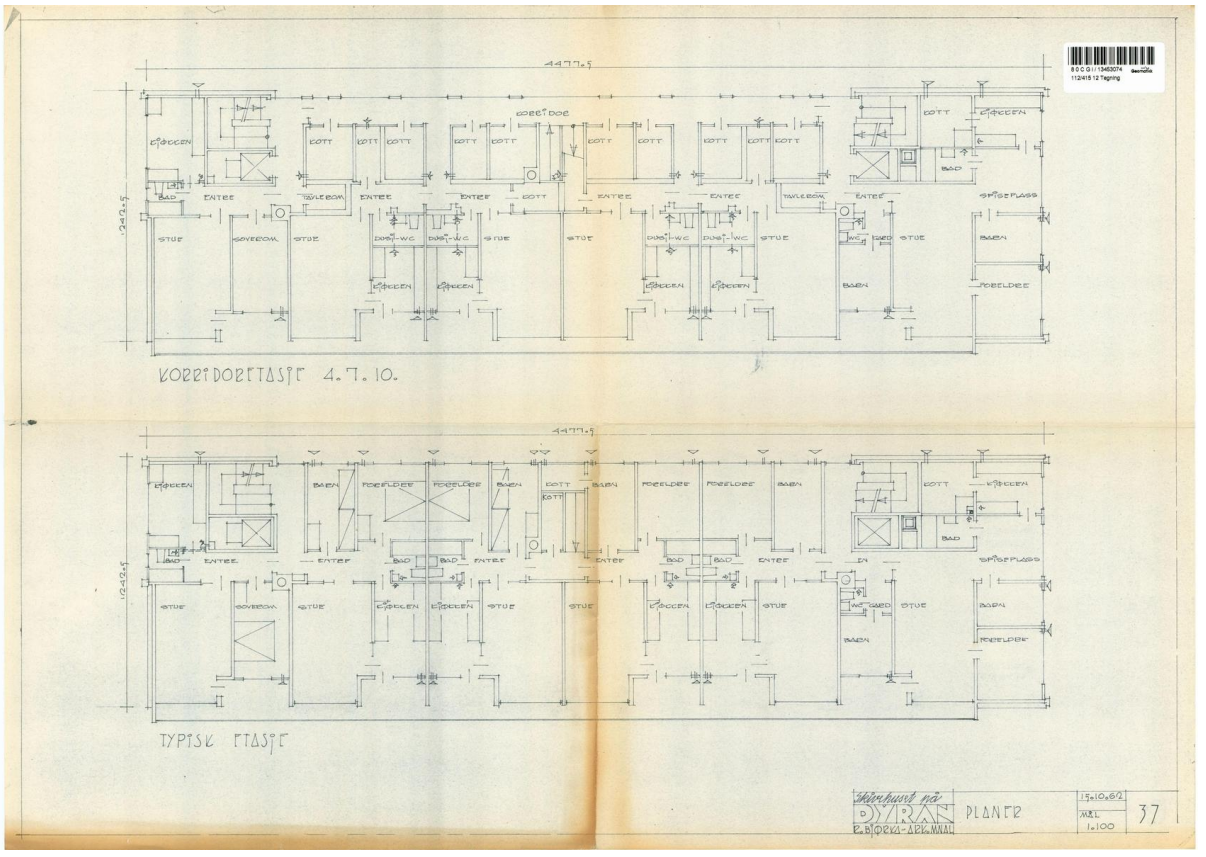
Vennlig hilsen

Aida Strand
overarkitekt

Kopi sendt: DYRAN BORETTSLAG

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895


KORRIDORETASJE 4.7.10.
TYPISK ETASJE
PLANER
15.10.60
M 1:100
37

Maria Fegths gate 31C

Nabolaget Rundtom/Kobbervik - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	26 min 2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	6 min 2.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	8 min 3.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	9 min 4.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min

Offentlig transport

Maria Fegths gate Linje 96	5 min 0.5 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

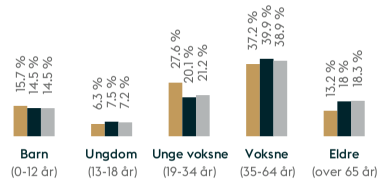
Barnehager

St. Hansberget barnehage (1-5 ... 61 barn	8 min 0.6 km
Kobbervik Gård barnehage (1-5 ... 81 barn	9 min 0.7 km
Hedensrud barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Spar Kristensen	7 min
Kiwi Tangen	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rundtom/Kobbervik	1 231	627
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ulvekula Hedensrud, balløkke	6 min
Brandengen skole, gymsal	12 min
PDL Center Drammen	15 min
InterPadel Drammen	17 min

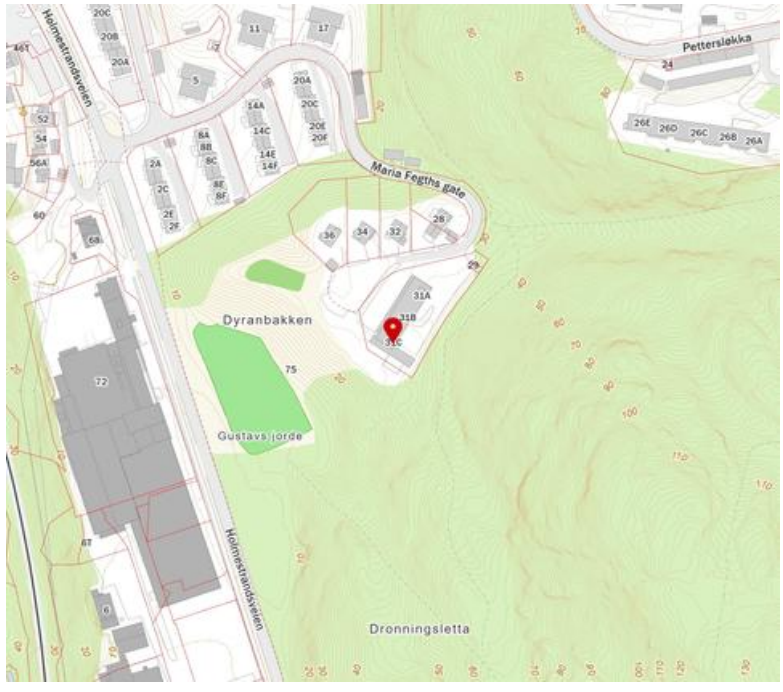
«Grønt og rolig, nær sentrum. Mange barn, men vil gjerne at det blir flere!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0239/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maria Fegths gate 31C 3041 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 112, bnr 415 (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