

Hyllveien 14C



Velkommen til

Hyllveien 14C



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Tranby

Innholdsrik og fin familiebolig med barnevennlig beliggenhet - 3 sov - Gode uteplasser - Nyere kjøkken og bad - Sentralt

Prisantydning	3 890 000,-
Fellesgjeld	352 272,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 243 622,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 789,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hyllveien 14c!

Dette er en innholdsrik og fin familiebolig med barnevennlig beliggenhet, sentralt på Tranby.

Boligens høydepunkter:

- Nyere kjøkken og bad
- God planløsning
- 3 soverom
- Flotte og solrike uteplasser
- Rolig og bilfri beliggenhet
- Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold
- Felleskostnader dekker det meste av utgifter, herunder fjernvarme og kommunale avgifter

Beliggenheten er ypperlig for små og store.
Her har du en rolig beliggenhet, samtidig få minutters gange til en både barnehage, skole og idretts-/fritidstilbud.
I nærheten har du alt du trenger av butikk- og servicetilbud innen få minutters kjøring.
Meget pendlervennlig, med enkel påkjøring til E-18 og kort vei til bussholdeplass.

Arealer og innhold

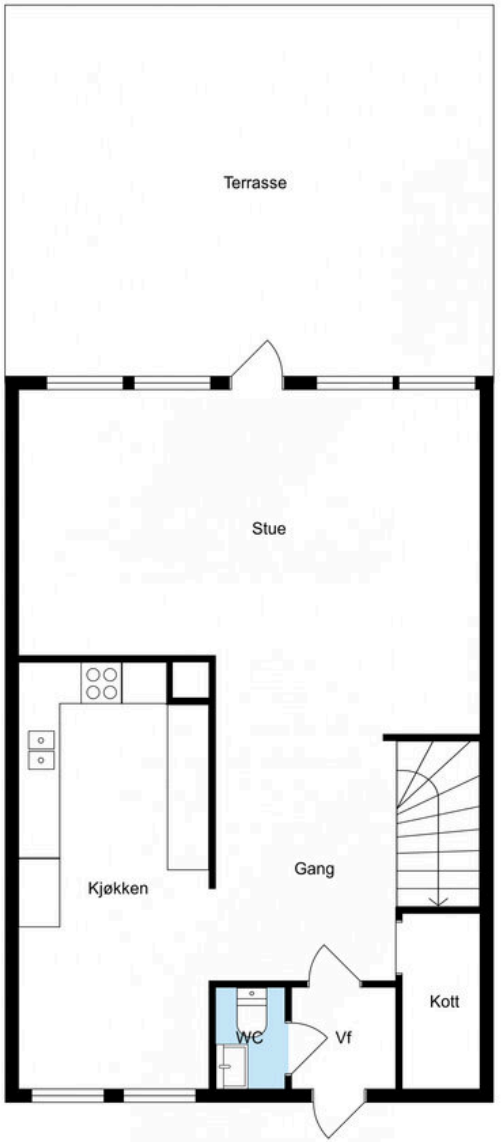
BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod/garderoberom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse fremside ca 40m2, terrasse ved inngangsparti ca 16 m2

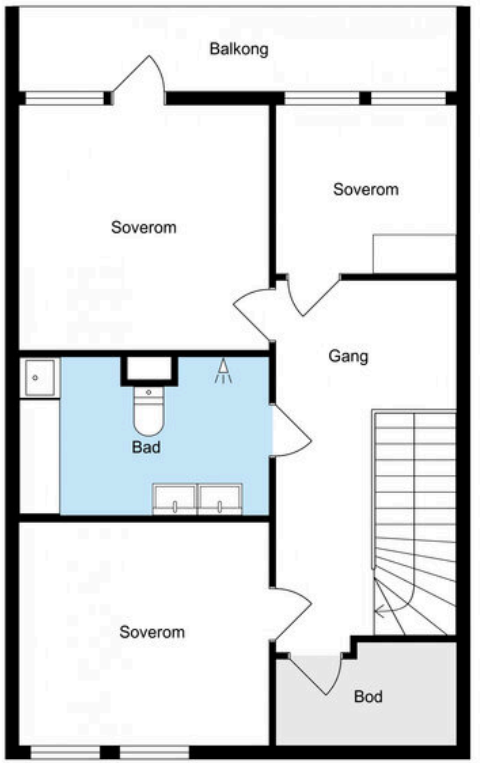
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Hall, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda ca 6 m2

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






















Hammafia






























TRANBY SKOLE


EXTRA
EXTRA
MEDLEMS-
KUPP!
-40%
EXTRA
EXTRA
postnord



Informasjon

Hyllveien 14C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0223/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Hyllveien 14C, 3408 TRANBY
Gnr 148, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Lier kommune
Andelsnr 37 i Lindås Borettslag, org.nr. 948274981

Selgere
Stefano Reginato
Nanna Margrethe Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
352 272,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 242 272,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 243 622,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 258 322,- (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
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod/garderoberom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod

Total BRA: 59 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse fremside ca 40m2, terrasse ved inngangsparti ca 16 m2

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Hall, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda ca 6 m2

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 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.

Innhold

1. etg.: Entré, stue, kjøkken, bod
2. etg.: Hall, 3 soverom, bad, bod

I tillegg medfølger garasje i felles rekke.

Standard

1. etasje:
Entré og garderobe: Velkommen hjem! Adkomst via flott inngangsparti, delvis takoverbygget. På uteplassen er det sol fra tidlig morgen og formiddag midtsommers.

Entré har plass for å henge av seg og sett fra seg sko, samt er det rikt med oppbevaringsmuligheter i boden/garderoberommet innenfor.

Stue: Lys og flott stue med flere møbleringsmuligheter. Utgang til solrik og romslig terrasse, midtsommers sol fra ca 12-20.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Kvik, oppusset i 2021. Her er det godt med både skap- og benkeplass, samt har kjøkkenet integrerte hvitevarer.
Alle hvitevarer medfølger, med unntak av vinskap (og fryseboks).

2. etasje:
Hall: Romslig hall med plass for evnt. arbeidsplass eller oppbevaring. Alternativt gir hallen rom for å justere litt på planløsning hva gjelder inndeling av soverommene.

Soverom: Etasjen har tre fine soverom, hvorav hovedsoverommet har utgang til egen veranda. Verandaen har fine solforhold, fra ca 14 til solnedgang.

Bad: Meget delikat og flislagt bad. Badet er fagmessig oppusset i 2023, og har fine farge- og materialvalg.
Badet inneholder både innholdsrik baderomsinnredning med dobbel servant, toalett og dusjhjørne - samt praktisk vaskeromsløsning. Vaskemaskinen medfølger salget. Grunnet lekkasje via ventilasjonssjakt inn til badet, er det per nå kun montert en luke over skaden i påvente av utbedring. Borettslaget har ansvaret å utbedre dette, men det er uklart når dette skjer. Om skaden ikke er utbedret innen overtagelse, må ny kjøper påregne at skaden må utbedres i deres botid.

Bod: Praktisk og romslig bod som gir gode oppbevaringsløsninger.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles rekke. Borettslaget tillater montering av ladeboks i garasje om dette er ønskelig, dette må gjøres iht borettslagets avtaler med leverandør og følger abonnementsløsning.

Modernisering og påkostninger

Følgende arbeider er utført i perioden 2020-2025:

- Malt stue, gang, trapperom og rekkverk, vindfang, soverom, innebod nede, gjestetoalett
- Flyttet vegg lite soverom i forbindelse med bytte av dør
- Byttet gulvbelegg lite soverom og gang oppe
- Satt inn skyvedør til alle soverom og foldedør til innebod oppe
- Renovert kjøkken
- Oppgradert hovedsikring
- Renovert bad
- Byttet til vegghengt toalett - gjestetoalett
- Montert plisségardin alle rom
- Montert taklampe i stue og lite soverom

I tillegg har borettslaget utført følgende i samme tidsperiode:

- Utvendig maling - alle enheter
- Bytte av inngangsdør - alle enheter
- Bytte av motor garasjeport
- Bytte av vinduer - alle enheter, utført under tidligere eier

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Totalrenovering av bad gjort av Lier Rørsenter i 2023, de la rør i rør i forbindelse med renovasjon av bad. Byttet til vegghengt toalett på gjestetoalett i 2023, av Lier Rørsenter.

- 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?

Utbedring lekkasje inn i ventilasjonssjakt i 2022. Gjort av USBL Boservice i regi av borettslaget. Motor til garasjeport byttet ut i 2021 i regi av borettslaget. Ukjent av hvem da dette håndteres av styret.

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

Lagt ny drenering, støttemur og asfalt på gangvei i 2020 i regi av borettslaget.

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

BDM Elektro har oppgradert sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021.

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

Nei, men borettslaget tillater beboer å sette inn elbillader i garasje .

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

Ja, både faglært og ufaglært. Renovasjon kjøkken gjort i kombinasjon egeninnsats og faglært i 2021. Christiania Rørleggerbedrift AS tok røropplegg og BDM Elektro håndterte det elektriske. Montering av kjøkken ble gjort på egeninnsats. Gulv lille soverom og gang oppe, samt dører i 2. etg er byttet ut på egeninnsats. Borettslaget har byttet ut vinduer og inngangsdører i alle enhetene.

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

Det er lekkasje fra tak inn i ventilasjonssjakt. Det blir håndtert av USBL Boservice i

regi av borettslaget.
- 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.
Det har tidligere vært skadedyr i noen andre rekker i borettslaget, men ikke vår. Håndtert av styret på vegne av borettslaget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen nevnt over.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

- Utvendig flatt tak.
- Yttervegger over grunnmur av stål- og betongrammekonstruksjon med utfyllende bindingsverk.
- Utvendig kledd med liggende panel.
- Støpt betongfundament og gulv.
- Grunnmasser antas av fjell, stein og jord.

Borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygninger - som tak, vegger, vinduer og dører, og garasjer. Beboer er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold i sin enhet, samt området i direkte nærhet til bolig (f.eks. terrasse/hage).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert.
- Nedløp og beslag: TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Veggkonstruksjon: TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og målinger som er utført.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendige trapper: TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for

barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.
- Bad: TG 2 settes da dette bør utbedres en riss/sprekk i tak for å oppnå TG 0/1.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vinskap og fryseboks medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhyller i stue

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer.

- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 027 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 789,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 161,- (felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, kommunale avgifter, renovasjon, diverse drift og vedlikehold)
Felleskostnader energi kr 2 454,- (fjernvarme via radiatorer)
Avdrag felleslån kr 585,-
Renter felleslån kr 1 589,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector alarm kr 826,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
Megler har forsøkt å innhente formuesverdi uten hell.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet grunnpakke fiberbredbånd fra Telenor som er inkludert i felleskostnadene.
Det er mulig å oppgradere pakken mot tillegg i pris.

Borettslaget

Om borettslaget

Lindås Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lindås Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 948274981 Lindås Borettslag består av 45 boliger og ingen næringslokaler.

Utdrag fra styrets årsmelding:
I løpet av 2024 har vi påbegynt utskiftingen av garasjerporter ved behov.
Styret gikk høsten 2024 ut av avtalen med USBL Boservice på leveranse av sommer- og vintertjenester etter varierende kvalitet over tid. Ny leverandør er Kûhns Maskinservice - en kjent entreprenør som har driftet tilsvarende tjenester for omkringliggende borettslag siden tidlig 2000-tall.
Vi har valgt å gå over til Telenor som leverandør av TV- og Bredbåndstjenester, og overgangen skjer rett før sommeren 2025. Representant fra Telenor vil informere mer om hvordan dette påvirker beboerne under generalforsamlingen.
Borettslaget er andelseier i TVSS - varmesentralen som lever fjernvarmen vår. Fra høsten 2025 overtar Solør Norsk Bioenergi leveransen av fjernvarme, og innen kort

tid vil de sette opp et nytt anlegg som benytter seg av flis fremfor gass og elektrisitet som vi har i dagens anlegg. Denne endringen er forventet å redusere kostnadene til oppvarming i
årene fremover.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 20 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe etter aksept av bud foreligger og de har mottatt informasjon om salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 352 272,-pr. 10.08.2025

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

24807855448, SpareBank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 10.08.2025: 15 852 240
Andel av saldo: 352 272
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 19 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt resultat i 2024 på kr 355 725,-. For 2025 er det budsjetter med et overskudd på kr 303 472.
Det må påregnes årlige justeringer av felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad årlig. Hver enhet er ansvarlig for området i direkte nærhet til bolig (f.eks. terrasse/hage) og skal holde dette ryddig og pent. Alle er i fellesskap ansvarlige for å holde området rundt søppelkontainere ryddig og fri for snø. Snømåking av fellesområder og gangveier utføres av innleid selskap på vegne av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med hunder og katter i borettslaget. Når det gjelder hunder, forutsetter dette at hunden luftes av en ansvarlig person og at hunden er i bånd. Dette i henhold til husordensregler.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP560932

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 099 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel og felles grøntområder for beboerne.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott beliggenhet sentralt på Tranby. Boligområdet er veletablert, barnevennlig og rolig uten gjennomgangstrafikk.
Her bor man med kort vei til flere ulike fasiliteter og servicetilbud, herunder umiddelbar nærhet til skole, barnehage, bibliotek, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Tranby stadion og Tranby torg ligger også i nærområdet. Tranby har mange varierte fritidstilbud for barn og unge. Videre er det gode turmuligheter i området samt flotte skiløyper fra Gjellebekk. Et annet godt alternativ er Damtjern som har flere flotte turstier samt fin badeplass. For detaljert info om fritidsmuligheter og turområder se lier.kommune.no.

Liertoppen kjøpesenter med alt av butikkfasiliteter ligger en kort kjøretur unna, i tillegg til både Lierbyen og nærliggende dagligvarebutikk.

Fra boligen er det lett adkomst til E18 med under 10 minutters kjøretur til både Asker og Drammen.
Kort vei til bussholdeplassen med kommunikasjon til Oslo, Asker, Drammen og Lierbyen. For rutetider se www.brakar.no.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av lavblokker, flermannsboliger, eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Hallingstad barneskole og Tranby ungdomsskole. Gangavstand til barnehager og barn- og ungdomsskole. Ta kontakt med skolekontoret i Lier kommune, tlf. 32 22 01 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.07.1978.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under reguleringsplan Tranby 2 som boligformål.
Se reguleringsplan og utsnitt i salgsoppgave.

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:

3312/148/166:
02.12.1975 - Dokumentnr: 406970 - Erklæring/avtale
Div. ledninger
Bestemmelse om generende virksomhet

13.10.1976 - Dokumentnr: 406940 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:105
rett til gjesteparkering og oppføring av garasje samt plikt for denne eiendoms eier til å delta i opparbeidelse av plassen

10.07.1978 - Dokumentnr: 404259 - Erklæring/avtale
rett til alminnelig avbenyttelse av eiendommens opparbeidede stikkveier, gangveier og turveier

13.10.1976 - Dokumentnr: 406940 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:105
rett til gjesteparkering, samt rett til oppføring av garasje samt plikt til å delta i opparbeidelse av parkeringsplass.
Rett for bnr. 105 til gjesteparkering

08.12.1976 - Dokumentnr: 408209 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:105
Bestemmelse om tilfluktsrom

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 56 250,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (ink. også målstyrt facebook og instagram-annonsering) kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes kun for 1 visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 133,- 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 18. august 2025

Ansvarlig megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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

Hyllveien 14C

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
LIER kommune
gnr. 148, bnr. 166
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1310 **Referansenummer:** RSS470

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Utvendig flatt tak.
- Yttervegger over grunnmur av stål- og betongrammekonstruksjon med utfyllende bindingsverk.
- Utvendig kledd med liggende panel.
- Støpt betongfundament og gulv.
- Grunnmasser antas av fjell, stein og jord.

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasje i felles rekke.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er oppført som en flattakkonstruksjon.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Boligen har vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass datert fra 2005 og 2016.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Boligen har en balkong på ca. 6 m², en terrasse på ca. 40 m² og et inngangsparti på ca. 16 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malte gipsplater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast.

Sanitærustyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over vask og platetopp.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er belagt med fliser. Vegger og himling består av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett. (2022)
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert med kobber og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.

Boligen har fjernvarme med radiator fra eldre dato.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har lagt ny drenering fra 2020 i regi av borettslaget.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være av jernrør og støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

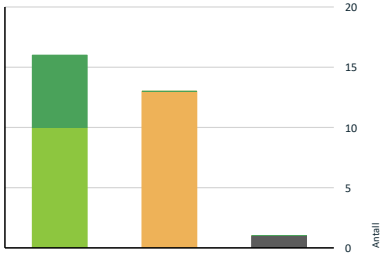
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et rekkehus, og det utvendige vedlikeholdet – herunder blant annet taktekking, fasade og krypkjeller – ivaretas av sameiet.

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1976	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke besiktiget, og tilstanden er vurdert ut fra alder og tilgjengelig informasjon.
Boligen er en del av et rekkehus, og utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført som en flattakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass datert fra 2005 og 2016.

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

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

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 6 m², en terrasse på ca. 40 m² og et inngangsparti på ca. 16 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.
Det er tilfredstillende rekkverkshøyde på balkongen.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malte gipsplater.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Det er registrert en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet i soverom 1.
Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket.
Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-dokumenter i boligmappa.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er registrert riss/sprekk på himlingen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 settes da dette bør utbedres for å oppnå TG 0/1.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 23 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over vask og platetopp.
- Benkeplate av laminat.

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

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvet er belagt med fliser. Vegger og himling består av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett. (2022)
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert med kobber og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Rør-i-rørene er fra 2023 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Toalettrommet har kobberrør fra eldre periode. TG 2.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Boligen har fjernvarme med radiator fra eldre dato.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   BDM Elektro har oppgradert sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har lagt ny drenering fra 2020 i regi av borettslaget.
Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i drenering.
Systemet er plassert langs grunnmuren for effektivt å lede bort overflatevann og forhindre fuktinntrengning i bygget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra byggeåret 1976. Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern, noe som var vanlig på tidspunktet. Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55			55	6
1. Etasje	54	5		59	56
Garasje i felles rekke		14		14	
SUM	**109**	**19**			**62**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Gang		
1. Etasje	Stue, Gang, Entré, Kjøkken, Kott, Toalettrom	Sportsbod	
Garasje i felles rekke		Garasje	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²
- Terrasse på ca. 40 m²
- Inngangsparti på ca. 16 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²
- Garasje i felles rekke på ca. 14 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	7

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Rekkehus

S-rom:
- Bod i 2. etasje på ca. 4 m²
- Bod i 1. etasje på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Nanna Margrethe Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	166		0	14090.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hyllveien 14 C

Hjemmelshaver
Lindås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDÅS BORETTSLAG	948274981			Olsen Nanna Margrethe, Reginato Stefano

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal, noe som betyr at borettslaget eier og disponerer området i fellesskap.
Dette gir ikke hver enkelt andelseier eksklusiv rett til å bruke eller disponere området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt eller følger av vedtektene.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FDV dokumenter bad			Gjennomgått		Nei
FDV dokumenter toalett			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring nytt anlegg kjøkken - 2021			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring taklampe bad - 2023			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring bad - 2023			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hyllveien 14 C, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 166
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RS5470

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Nanna Margrethe	9578-5999-4-1963131	2025-07-31 16:05:40
Reginato, Stefano	9578-5997-4-736037	2025-07-31 16:12:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. jul. 2025

Oppdragsnummer
10-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hyllveien 14C, 3408 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Stefano Reginato, Nanna Margrethe Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2020

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: SP560932
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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: Totalrenovering av bad gjort av Lier Rørsenter i 2023. Byttet til vegghengt toalett på gjestetoalett i 2023, av Lier Rørsenter.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad gjort av Lier Rørsenter i 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad gjort av Lier Rørsenter i 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring lekkasje inn i ventilasjonssjakt i 2022. Gjort av USBL Boservice i regi av borettslaget. Motor til garasjeport byttet ut i 2021 i regi av borettslaget. Ukjent av hvem da dette håndteres av styret.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering, støttemur og asfalt på gangvei i 2020 i regi av borettslaget.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BDM Elektro har oppgradert sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021.

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

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

Eventuell kommentar: Borettslaget tillater beboer å sette inn elbillader i garasje

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter la rør i rør i forbindelse med renovasjon av bad.

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovasjon kjøkken gjort i kombinasjon egeninnsats og faglært i 2021. Christiania Rørleggerbedrift AS tok røropplegg og BDM Elektro håndterte det elektriske. Montering av kjøkken ble gjort på egeninnsats. Gulv lille soverom og gang oppe, samt dører i 2. etg er byttet ut på egeninnsats. Borettslaget har byttet ut vinduer og inngangsdører i alle enhetene.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er lekkasje fra tak inn i ventilasjonssjakt. Det blir håndtert av USBL Boservice i regi av borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært skadedyr i noen andre rekker i borettslaget, men ikke vår. Håndtert av styret på vegne av borettslaget.

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? Oppmåling gjort av takstmann for takstrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

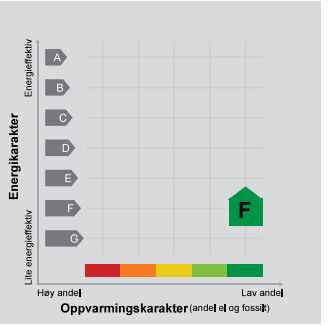
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0223/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hyllveien 14C
Postnummer	3408
Sted	TRANBY
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300350371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133214
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8,000-15,000 timer mot 1,000-2,500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Boligopplysninger:

Lindås Borettslag
Hyllveien 14C
3408 TRANBY

Vår ref.: 244/30
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Nanna Margrethe Olsen, Stefano Reginato

Fødselsdato eier: 08.05.1976
Fødselsdato medeier: 02.08.1977

Organisasjonsnr: 948 274 981
Andelsnr: 37

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 789**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	585
	Felleskostnader energi	2 454
	Felleskostnader	4 161
	Renter felleslån	1 589

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	352 272	Gjeld siste årsoppg.:	355 618
Klient ajourf. lån:	15 852 240	Klient gj. s. årsoppg.:	16 002 819

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24807855448, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 10.08.2025: 15 852 240
Andel av saldo: 352 272
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Steinar Damstuen Brandt
Adresse:	Hyllveien 18D
Postnr/-sted:	3408 TRANBY
Telefon:	Mob.: 98436255
E-post:	lindaas@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	355 618	Andre inntekter:	808
Annen formue:	19 414	Utgifter:	19 718		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Lindås Borettslag
Hyllveien 14C
3408 TRANBY

Vår ref.: 244/30
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Nanna Margrethe Olsen, Stefano Reginato

Fødselsdato eier: 08.05.1976
Fødselsdato medeier: 02.08.1977

Organisasjonsnr: 948 274 981

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	49 500
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	148/166		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14099

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560932

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1976	Første innflytting:	01.01.1976
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Lindås Borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00
Aktivum, Tranby

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lindås Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Aktivum, Tranby

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring pkt 5-1 (8)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 130.000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring pkt 5-1 (8)

Styret ønsker å oppdatere ordlyden i vedtektene for å tydeliggjøre hvilke endringer som er søknadspliktige i forbindelse med utvendige arbeider og vedlikehold.

Eksisterende ordlyd:

(8) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskifting av platting
inkl. rekkverk som er bygget iht. vedtektenes punkt 8-3 (3).

Forslag om å legge til følgende ordlyd:

Ethvert arbeid som medfører endring på eksisterende konstruksjon og/eller utforming skal søkes til styret før arbeid påbegynnes.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes og vedtektene oppdateres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Steinar Damstuen Brandt
Styremedlem, Arne Risvik Syversen
Styremedlem, Anne Grete Smith Jagland
Varamedlem, Erik Andre Kühn
Varamedlem, Fridtjof Aksel Elvesæther

Valgkomiteens innstilling er vedlagt innkallingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Arne Risvik Syversen er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arne Risvik Syversen velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Fridtjof Aksel Elvesæther og Erik Andre Kühn er på valg og begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Fridtjof Aksel Elvesæther velges som varamedlem for 1 år.

Erik André Kühn velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret utpeker delegat til USBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat på konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomitee for 1 år. Anita Brandt, Celine Campell og Janne Pettersen er på valg. Samtlige stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anita Brandt, Celine Campell og Janne Pettersen velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**801 364**	**614 952**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	355 725	511 153
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-288 321	-324 741
B. Årets endring disponible midler	**67 404**	**186 412**
C. Disponible midler	**868 768**	**801 364**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 308 517	1 158 364
Kortsiktig gjeld	-439 749	-357 000
C. Disponible midler	**868 768**	**801 364**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lindås Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 609 170	4 172 400	4 578 718	4 747 230
Sum leieinntekt		**4 609 170**	**4 172 400**	**4 578 718**	**4 747 230**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 609 170**	**4 172 400**	**4 578 718**	**4 747 230**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	15 510	18 330	18 500
Styrehonorar	2	130 000	110 000	130 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 480 520	1 355 363	1 421 000	1 345 000
Kostnad eiendom/lokale	4	174 271	171 007	181 000	219 900
Kommunale avgifter/renovasjon		778 104	540 746	721 000	938 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	16 580	15 875	21 000	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 773	12 789	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	151 135	100 269	289 000	241 000
Revisjonshonorar		6 351	6 066	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		96 659	91 707	97 000	100 500
Andre honorar	8	6 608	18 445	7 000	7 000
Kontorkostnad		0	2 436	0	0
TV/bredbånd		306 007	288 362	309 000	289 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 454	1 590	3 000	1 000
Kontingent og gaver		13 500	13 500	14 000	13 500
Forsikring		202 676	192 266	203 000	233 431
Andre kostnader	9	4 536	2 780	6 000	5 000
Sum kostnad		**3 402 504**	**2 918 713**	**3 432 330**	**3 571 331**
Driftsresultat		**1 206 666**	**1 253 687**	**1 146 388**	**1 175 899**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 318	25 627	0	0
Rentekostnad		887 258	768 161	847 779	872 427
Netto finansposter		**850 940**	**742 534**	**847 779**	**872 427**
Årsresultat		**355 725**	**511 153**	**298 609**	**303 472**
Overført til/fra annen egenkapital		355 725	511 153	0	0
SUM OVERFØRINGER		**355 725**	**511 153**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lindås Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	507 446	507 446
Bygninger	3	8 699 870	8 699 870
Påkostninger	3	402 977	402 977
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	100	100
Sum anleggsmidler		**9 610 393**	**9 610 393**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 543	0
Andre kortsiktige fordringer		0	16 987
Forskuddsbetalte kostnader		109 685	49 878
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 190 289	1 091 499
Sum omløpsmidler		**1 308 517**	**1 158 364**
SUM EIENDELER		**10 918 910**	**10 768 757**

Balanse 2024 Lindås Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		**4 500**	**4 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 755 658	-8 111 383
Sum opptjent egenkapital		**-7 755 658**	**-8 111 383**
Sum egenkapital	**11**	**-7 751 158**	**-8 106 883**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	16 002 819	16 291 140
Borettsinnskudd		2 227 500	2 227 500
Sum langsiktig gjeld		**18 230 319**	**18 518 640**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	16 987
Leverandørgjeld		424 377	253 742
Påløpne renter		4 801	4 757
Annen kortsiktig gjeld		10 571	81 514
Sum kortsiktig gjeld		**439 749**	**357 000**
Sum gjeld		**18 670 068**	**18 875 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 918 910**	**10 768 757**
Pantstillelser	13	18 230 319	18 518 640

Sted:_____ Dato:_____

Steinar Damstuen Brandt	Arne Risvik Syversen	Anne Grete Smith Jagland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Lindås Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 028 780	1 799 820
3618 Leietillegg strøm	1 406 700	1 299 780
3650 Innkrevde felleskostn. renter	881 055	753 795
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	292 635	319 005
Sum	**4 609 170**	**4 172 400**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	110 000
Sum	**148 330**	**125 510**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Støttemur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 699 870	507 446	402 977
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 699 870	507 446	402 977
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 699 870	507 446	402 977
Anskaffelsesår :	1976	1976	2019
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 45 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 148, b.nr 166 i Lier Kommune. Eiertomt på 14 099,0 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP560932.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	27 315	15 767
6362 Skadedyrutryddelse	5 625	5 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	99 520	104 444
6392 Containerleie/tømming	6 528	4 874
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 283	40 171
Sum	**174 271**	**171 007**

Noter årsregnskap 2024 Lindås Borettslag

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/vedlikehold E-post	16 580	15 875
Sum	**16 580**	**15 875**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 773	2 618
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	0	9 890
6552 Driftsmateriell	0	281
Sum	**15 773**	**12 789**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	22 054	6 779
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 456	7 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 109	25 870
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6641 Malerarbeider	2 600	583
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 225	12 050
6648 Vedlikehold dører og porter	82 690	44 488
Sum	**151 135**	**100 269**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 608	7 037
6730 Teknisk honorar	0	11 408
Sum	**6 608**	**18 445**

Konto 6714 gjelder godkjenning av andelseiere og bruksoverlating.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 050	1 258
7770 Betalingskostnader	985	981
7773 Omkostninger innkreving	2 501	542
Sum	**4 536**	**2 780**

Note 10 - Aksjer og andeler

Antall aksjer i TVSS: 2, pålydende 100. Bokført verdi 100.

Andelene er ombyttet til aksjer i forbindelse med gjennomført skattemessig omdannelse fra AL til AS.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 500	0	4 500
Sum innskutt egenkapital	**4 500**	**0**	**4 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 111 383	355 725	-7 755 658
Sum opptjent egenkapital	**-8 111 383**	**355 725**	**-7 755 658**
Sum egenkapital	**-8 106 883**	**355 725**	**-7 751 158**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Lånenummer:	**24807855448**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	17 851 724
Lånesaldo 01.01:	16 291 140
Avdrag i perioden:	288 321
Lånesaldo 31.12:	**16 002 819**
Saldo 5 år frem i tid:	14 309 622

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807855448	45	355 618	16 002 810

Noter årsregnskap 2024 Lindås Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 002 819
Innskuddskapital	2 227 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 230 319**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**9 610 293**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 227 500,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som panteslkkerhet.

244 Lindås Borettslag Org. nr. 948274981

Resultat og balanse med noter for Lindås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindås Borettslag

Styreleder	Steinar Damstuen Brandt (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anne Grete Smith Jagland (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Arne Risvik Syversen (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lindås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: 5QF50-PASG5-EXVWQ-LNJIH-GEPTE-AT74D

KPMG

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5QFS0-PA5G6-EXVWQ-LN0IH-GEPTE-AT74D

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-19 20:43:18 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5QFS0-PA5G6-EXVWQ-LN0IH-GEPTE-AT74D

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Lindås Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Steinar Damstuen Brandt
Styremedlem, Arne Risvik Syversen
Styremedlem, Anne Grete Smith Jagland
Varamedlem, Erik Andre Kühn
Varamedlem, Fridtjof Aksel Elvesæther

Styret i Lindås Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Lindås Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lindås Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 948274981

Lindås Borettslag består av 45 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lindås Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560932. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lindås Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Årlig kontroll ved Norsk Brannvern

Styrets arbeid

I løpet av 2024 har vi påbegynt utskiftingen av garasjerporter ved behov.

Styret gikk høsten 2024 ut av avtalen med USBL Boservice på leveranse av sommer- og vintertjenester etter varierende kvalitet over tid. Ny leverandør er Kühns Maskinservice - en kjent entreprenør som har driftet tilsvarende tjenester for omkringliggende borettslag siden tidlig 2000-tall.

Vi har valgt å gå over til Telenor som leverandør av TV- og Bredbåndstjenester, og overgangen skjer rett før sommeren 2025. Representant fra Telenor vil informere mer om hvordan dette påvirker beboerne under generalforsamlingen.

Borettslaget er andelseier i TVSS - varmesentralen som lever fjernvarmen vår. Fra høsten 2025 overtar Solør Norsk Bioenergi leveransen av fjernvarme, og innen kort tid vil de sette opp et nytt anlegg som benytter seg av flis fremfor gass og elektrisitet som vi har i dagens anlegg. Denne endringen er forventet å redusere kostnadene til oppvarming i årene fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Vi i valgkomiteen innstiller disse kandidatene til valg for året 2025:
(Alle kandidatene bekreftet sin deltagelse 24.02.2025).

Styremedlem: Arne R. Syversen
Vara: Fridtjof Elvesæther
Vara: Erik Ande Kühn
Valgkomiteen: Celine Kühn, Anita Engum Brandt og Janne Pettersen

Hilsen,
Anita Engum Brandt

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BEBOERREGLER **Oppdatert 25.04.2023**

I Lindås borettslag ønsker vi alle å skape mest mulig trivsel for alle beboere. For å oppnå dette er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre. Beboerreglene er til for at alle skal kunne ha et godt forhold til hverandre i borettslaget. Beboere skal få leve sitt eget liv, samtidig som man må respektere de andre beboerne.

På bakgrunn av dette har vi formulert følgende regler, godkjent på ordinær generalforsamling 25.april 2023:

Gjennomføring av utvendige forandringer og vedlikehold
Utvendige bygningsmessige forandringer, felling av trær, skilting og lignende krever skriftlig tillatelse i henhold til vedtektene. Det skal ikke spikres, skrus eller lages andre merker på inngangsdørene. Dette er for at dørene skal holde lengst mulig. Det bes om at utelampe og ringeklokke plasseres på siden av inngangsdøren, mens bokstavskilt plasserer på siden av boddøren ut mot veien.

Generell orden på uteområder
Alle andelseiere har ansvar for å holde orden utenfor egen bolig og medansvar på fellesområdene. Det gjelder klipping av plen og hekk i sommerhalvåret, i tillegg til snømåking rundt containerne i vinterhalvåret.

Kjøring på borettslagets eiendom
All unødig kjøring og parkering på boligområdet skal begrenses. Bilkjøring er i utgangspunktet kun tillatt ved transport av syke eller ved varetransport og flytting. Høyeste tillatte hastighet er ganghastighet. Det er barn i boligområdet og man må derfor ta ekstra hensyn til dette.

Parkering og oppstilling
Det bes om at beboere parkerer bilene i garasjen sin og påser at garasjen er låst. Parkeringsplassen er primært beregnet til gjesteparkering og som korttidsparkering for beboerne.

Oppstilling av campingvogner, tilhengere, uregistrerte biler, båter og lignende er ikke tillatt, verken på eget område eller på fellesarealet. Borettslaget har rett til å fjerne disse for eiers regning da de kan hindre snørydding og annet vedlikehold. I tillegg opptar de plass for andre som skal parkere sine biler.

Hensyn til andre beboere
Det skal som utgangspunkt være ro i boligene fra kl. 22:00 til kl. 06:00. Banking, boring og lignende er ikke tillatt mellom klokken 20:00 og klokken 07:00. Det bes om at særlige hensyn tas på søndager og helligdager. Samtidig bes alle beboere vise toleranse i kortere perioder med oppussing og lignende, da dette gjerne medfører noe mer bråk.

Sosiale festligheter
Fester, sammenkomster og lignende med mye støy kan være til plage for naboene, særlig på kvelds- og nattestid. Man må ta hensyn og innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er at man varsler naboer på forhånd dersom en regner med at noe kan skape forstyrrelser.

Fellesboder
Alt av utstyr som lånes fra fellesboden, må settes tilbake når man er ferdig med det. Husk å slukke lys i boden og låse, for deretter å levere tilbake bodnøkkelen slik at andre også kan benytte seg av utstyret i fellesbodene.

Uteområder
Alle andelseiere har ansvar for å holde orden utenfor egen bolig og medansvar på fellesområdene. Det gjelder klipping av plen og hekk i sommerhalvåret, i tillegg til snømåking rundt containerne i vinterhalvåret

Avfallshåndtering
All søppel skal pakkes inn og kastes i egne avfallscontainere. Beboere bes sette seg inn i hva som skal legges i de ulike beholderne. Det må ikke settes søppel utenfor containere, da dette både gjør det lite trivelig i borettslaget og det tiltrekker seg skadedyr. Dersom det ikke er plass til avfallet i containeren, må beboer selv ta ansvar for søppelet inntil containeren er tømt.

På tømmedag for våtorganisk avfall skal det ikke legges avfall i disse beholderne, før disse er rengjort.

Dugnad
Styret kaller inn til dugnad som gjennomføres i forbindelse med vedlikehold av borettslagets eiendom. Det er ingen dugnadsplikt, men deltakelse på denne type fellesaktiviteter bidrar til bedre naboskap og det oppfordres til å bidra med det en kan.

Skadedyr
Beboer må melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen. Styret vil deretter gjennomføre nødvendige tiltak for å løse problemet.

Dyr
Det er tillatt med hunder og katter i borettslaget. Når det gjelder hunder, forutsetter dette at hunden luftes av en ansvarlig person og at hunden er i bånd.

Mating av dyr
Det er ikke tillatt å gi mat og lignende til egne eller andres dyr på borettslagets uteområde, blant annet for å forhindre at borettslaget tiltrekker seg skadedyr.

Trampoline
Hopping er kun tillatt når ansvarlig person/eier er til stede. Det er eiers ansvar å informere andre barn om regelen. Hvis det hoppes en time sammenhengende, skal det etterfølges av minst to timer pause. Støynivået må holdes på anstendig nivå. Vis spesielt hensyn dersom naboen har besøk/selskap og situasjonen tilsier at hopping medfører vesentlig ulempe for naboen. I alle tilfeller bes det om at man utviser skjønn begge veier. Før oppsett av trampoline må det sendes søknad til styret.

Brudd på beboerreglene
Dersom noen opplever at en annen beboer bryter beboerreglene, bør dette tas direkte med beboeren først. Problemer kan fort løses ved å ta en prat. Gjentatte overtredelser av beboerreglene bør rapporteres skriftlig til styret, som behandler saken videre.

Vedtekter for Lindås borettslag

org nr 948 274 981 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.mars 1975, sist endret den 22.04.2024 med virkning fra 22.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lindås 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 Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskifting av platting inkl. rekkverk som er bygget iht vedtektenes punkt 8-3 (3).

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 med unntak av tiltak beskrevet i vedtektenes punkt 8-3 (3),
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.

(3) Styret gis fullmakt til å gi skriftlig tillatelse til bygging av platting med gjerde på inngangssiden av rekkehusene med de krav som følger av denne bestemmelse. Gjerdet skal været tilsvarende rekkverket på balkongene i 2.etasje. Andelseier er ansvarlig for de faglige og tekniske krav til gjennomføring av byggearbeidene. Byggearbeidene skal ferdigstilles innen 1 måned etter at byggearbeidene tok til. Se punkt 5-1 (8) som omhandler andelseiers vedlikeholdsplikt.

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
- Årsberetning fra styret legges frem til orientering
- 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.

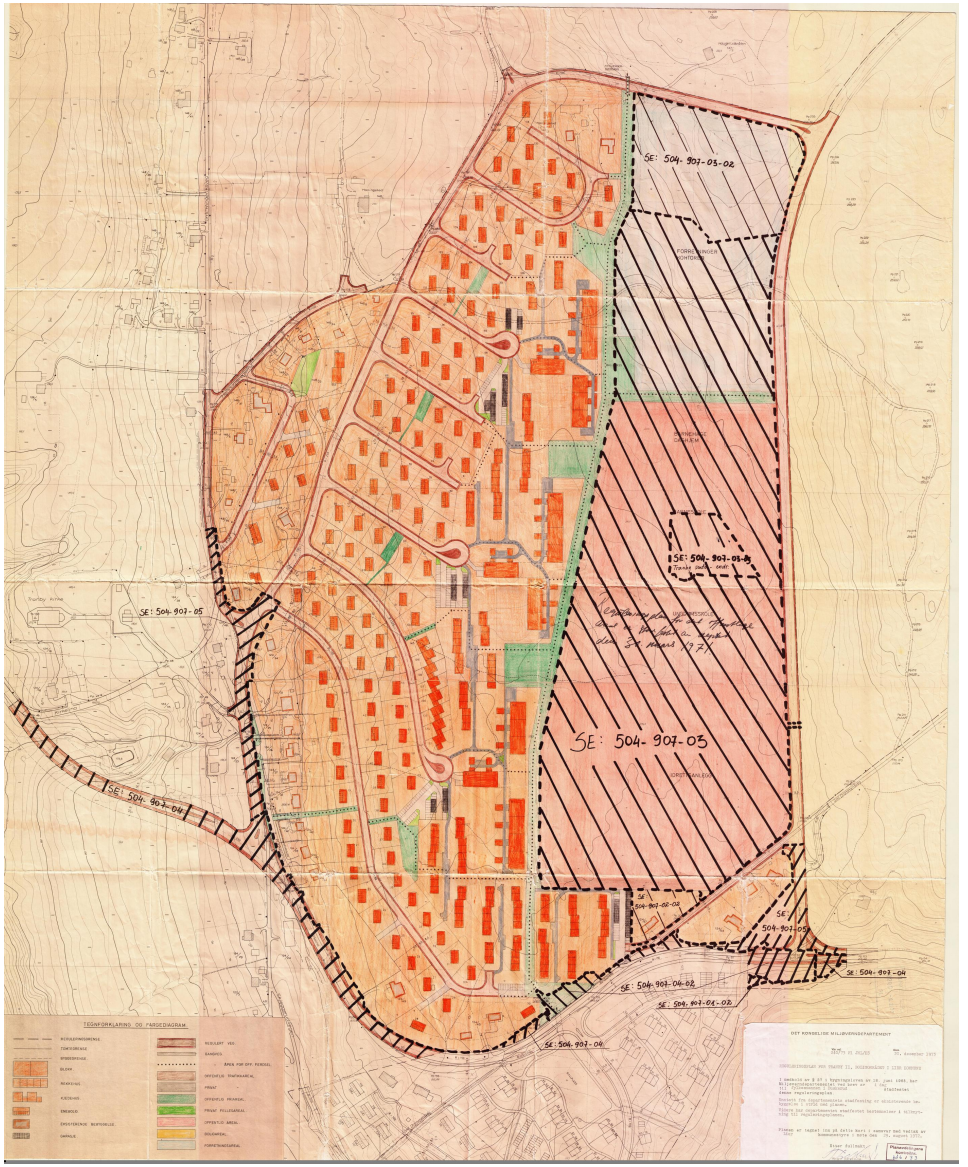
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.


SE: 504-907-05-02
SE: 504-907-05-B
Tomta mark, verk
SE: 504-907-05
SE: 504-907-03
SE: 504-907-04
SE: 504-907-02-02
SE: 504-907-05A
SE: 504-907-04
SE: 504-907-06-02
SE: 504-907-04-02
SE: 504-907-06
TEGNFÖRKLARING OCH FÄRGDIAGRAM

Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. desember 1973

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRANBY II

A. FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige justeringer av bebyggelsens plassering kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 2

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 3

Byggemelding til bygningsrådet skal være bilagt skisse som viser terrengbehandling rundt boligene samt plassering av tørkestativ, søppeldunker o.l. Eksisterende vegetasjon av verdi skal søkes best mulig bevart. Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 4

Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 5

a. Det skal være plass for 1 garasje samt 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn for hver av de frittliggende bolighusene og for hvert av kjedehusene.

b. For rekkehus og blokk skal det være 1 garasjeplass pr. leilighet. I tillegg til de garasje- og oppstillingsplasser som er vist på planen, forutsettes minimum 325 plasser i blokkens underetasje.

c. Avkjørsler skal være horisontale, minst 1,5 m fra opparbeidet vegkant.

§ 6

Garasjer under § 5a skal plasseres i eller sammenbygges med bolighuset. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne frittliggende garasjeplassering når det er forbundet med store

vanskeligheter å plassere garasjen sammen med boligen. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7

Garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den skal bygges senere.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, meddeles av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. BESTEMMELSER FOR BOLIGHUSENE NR. 4 - 126 OG FOR AREALET GNR/BNR 124/68

§ 1

Boligene skal oppføres i en etasje. Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde for en etasje skal maksimalt være 350 cm.

§ 2

Boligene skal ha takvinkel på fra 21 til 24 grader. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate endret takvinkel eller flate tak for grupper av hus som til sammen utgjør en naturlig enhet, eller i enkelte tilfeller hvor dette etter bygningsrådets skjønn harmonerer med omgivelsene på en gunstig måte.

C. BESTEMMELSER FOR KJEDEHUS NR. 133 - 140

§ 1

Boligene skal oppføres i en etasje med maksimal gesimshøyde på 350 cm.

§ 2

Takvinkel og takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

D. BESTEMMELSER FOR REKKEHUS NR. R 1 - R 23

§ 1

Rekkehusene skal oppføres i to fulle etasjer og være vertikaldelte. I skrånende terreng kan rekkehusene, hvor det er naturlig, være på 1 etasje + underetasje. Gesimshøyde ved flatt terreng skal maksimalt være 650 cm.

§ 2

Takvinkel og takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

E. BESTEMMELSER FOR BLOKKER NR. B 1 - B 9

§ 1

Blokkenes etasjetall skal være maksimum 4 etasjer. For blokk B 2, B 5 og B 8 skal etasjetallet være 3 etasjer.

§ 2

Takvinkel og takform skal være den samme for alle hus i en gruppe.

§ 3

På arealet mellom hver gruppe av blokker kan bygningsrådet tillate oppført bygning/tilbygg i 1 etasje for eventuelle fellesfunksjoner (fellesvaskeri, møterom e.l.).

F. BESTEMMELSER FOR BOLIG-/ HYBELHUS NR. 569 - 576

§ 1

Husets skal oppføres i to etasjer med maksimal gesimshøyde på 650 cm.

§ 2

Husets takform skal godkjennes av bygningsrådet ved byggemeldingen.

G. BESTEMMELSER FOR FORRETNINGER / KONTORER

§ 1

På arealet tillates bare oppført bygninger for virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 2

a. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet etter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2. etasjer.

§ 3

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Utnyttelsesgraden, forholdet mellom totalt gulvareal og brutto grunnareal (se definisjon) skal ikke overstige 1,0 og minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget.

§ 5

Definisjon av utnyttelsesgrad: $= \frac{\text{Brutto gulvareal}}{\text{Brutto grunnareal}}$

Brutto gulvareal er bruttoarealet av samtlige utnyttede etasjer målt til utvendig side av vegg. I gulvarealet for forretningsbygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller.

Brutto grunnareal er hele tomtearealet inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

(Kilde: NBI rapport 1970, nr. 50, side 9)

§ 6

All av- og pålessing skal skje på forretningsområdets grunn. Det skal innen forretningsområdet være tilstrekkelig biloppstillingsplasser til å dekke behovet etter bygningsrådets skjønn.

§ 7

Eventuelle gjerder på forretningsområdet må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerder bør vises på den samlede beplantningsplan.

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr.
503.1 - 148/166

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. br.nr. br.navn
Parsell av g.nr. 148 br.nr. 166 br.navn
Adresse: Hyllvn. 14, Tranby

Lier bygningsråds sak nr. 281/74.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre: Lindås Borettslag v/Lier boligbyggelag, Hyllvegen 15, Tranby

Byggemelder: Buer & Buer A/S, Skien.

Ansvarshavende: Helge Buer, Ordinsgt. 11, 3700 Skien

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus - felt BR m/5 leiligheter.

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den 10/3-76 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende:

Mangler:	Frist:
1. Isolering av lufteventiler over tak	10/6-76.
2. Diverse mindre arbeider	"

Lierbyen, 11.mars 1976

R. Guddal
bygn.ktr./saksbeh.

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr.
503.1 - 148/166

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 148 br.nr. 166 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Hyllvegen 14, Tranby

Lier bygningsråds sak nr. 281/74
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 21/11-74

Byggherre: Lindås Borettslag v/Lier Boligbyggelag, Hyllvegen15, Tranby

Byggemelder: Buer & Buer A/S, Skien

Ansvarshavende: Helge Buer

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus nr. 14

Gebyr kr. 663,- er betalt den 7.8.1975

Tilskudd til offentlig renseanlegg kr. er betalt den

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 13/7-78

Anmerkninger:

Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den 18.juli 1978

R. Langum
Bygn.ktr./saksbeh.

Hyllveien 14C

Nabolaget Tranby torg/Tranbysletta - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Nordal skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	6 min 2.6 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	14 min 10.8 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min 11.2 km

Offentlig transport

Tranbylia Linje 71, 72, 169	7 min 0.5 km
Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

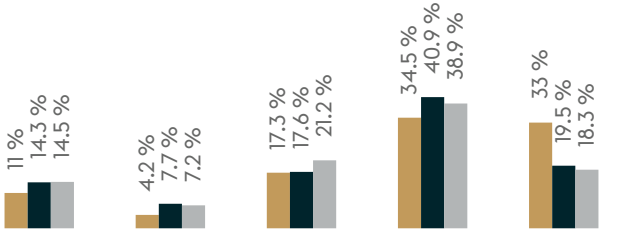
Barnehager

Tranby andelsbarnehage (0-5 år... 85 barn	4 min 0.3 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	18 min 1.5 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Tranby	4 min
Kiwi Lyngåskrysset	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranby torg/Tranbysletta	981	560
Tranby	5 776	2 516
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tranbyhallen	4 min
Tranby idrettspark	7 min
Feel24 Tranby	15 min
Actic Liertoppen	8 min

«Stille og sentralt i forhold til motorvei»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

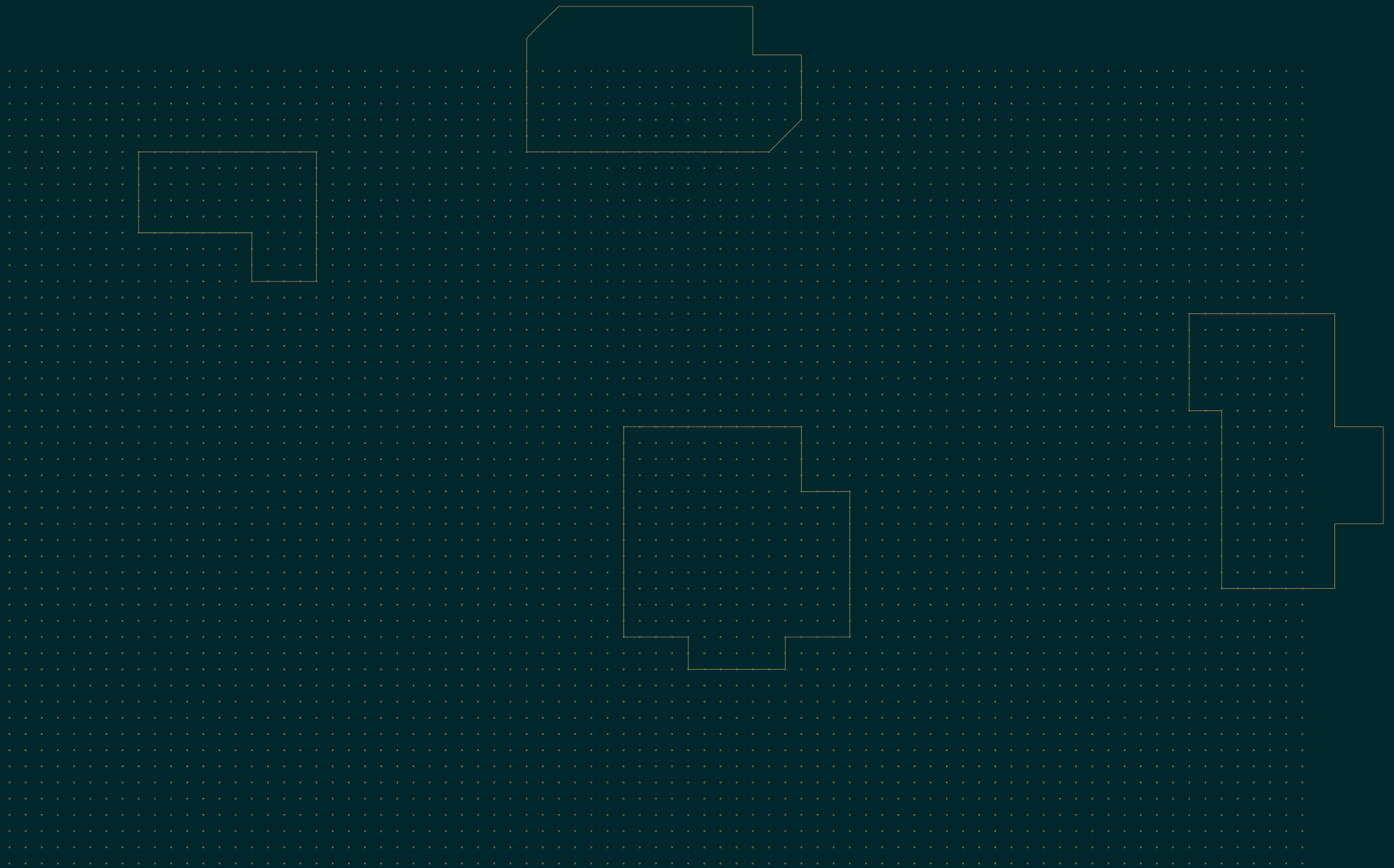
Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 10-0223/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hyllveien 14C 3408 TRANBY

Betegnelse: Gnr 148, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Lier 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