

Båhusveien 7A



Velkommen til

Båhusveien 7A



Salgsoppgaven produsert 30. september 2025

Tranby

Moderne enderekkehus fra 2022 med utsikt, 3 soverom, 2 bad, stilrent HTH-kjøkken og 2 garasjeplasser. Ingen dok.avg.

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	2 475 000,-
Omkostninger	1 650,-
Totalpris	5 976 650,-
Fellesutgifter pr. mnd	14 172,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	2022

Ansvarlig megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no




BREAD
COFFEE



Kort fortalt

Velkommen til Båhusveien 7A, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Eiendommen ligger attraktivt til i et etablert og barnevennlig område på Tranby, med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med skogsstier og skiløyper vinterstid. Liertoppen kjøpesenter ligger ca. 5 min kjøring unna, og bussforbindelser gir enkel tilgang til Drammen, Asker og Oslo.

Høydepunkter:

- Moderne enderekkehus fra 2022
- 3 fine soverom og 2 bad
- Ekstra stort og stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Peis og balansert ventilasjon med varmegjennvinning
- 2 garasjeplasser, én med ladestasjon
- 2 sydvest-vendte balkonger med utsikt mot Lierdalen
- Ekstra solskjerming montert
- IN-ordning på fellesgjeld
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	107 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 54 kvm: Entré/gang, bad, 3 soverom og teknisk rom.
2. etasje 53 kvm: Stue, kjøkken og bad.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 7 kvm: Kjellerbod.

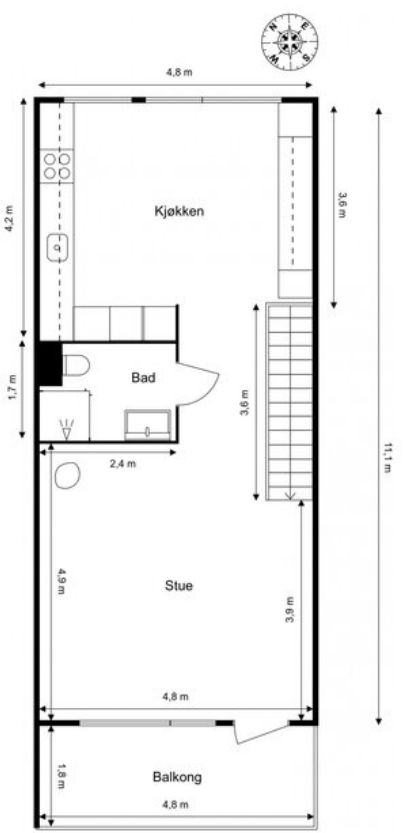
Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte kjellerbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Iht. borettslagets vedtekter har samtlige andeler enerett til bruk av bod på borettslagets fellesareal. Boden er merket med "7A" og ligger i garasjen.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 7 kvm: Sørvest-vendt og overbygget balkong.
2. etasje 9 kvm: Sørvest-vendt og takoverbygget balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 16.09.2025, utført av Sebastian Sørlle. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Båhusveien 7A

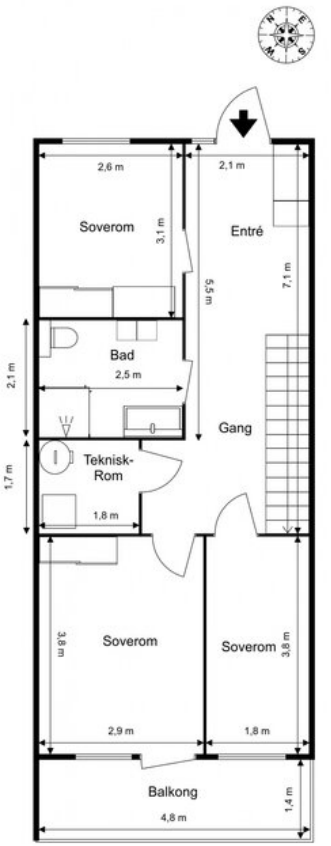
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Båhusveien 7A

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Entréen har mørke fliser på gulvet og behagelig gulvvarme. Veggene har pusset og malt overflate, og himlingen er malt med innfelte downlights som gir god belysning. Det er god oppbevaringsplass i garderobeskap, og under trappen er det praktisk plassbygd lagring.

Stue
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som og gir en fin utsikt. Det er 1-stavs laminatgulv, malte vegger og himling med downlights. Peisen bidrar med både varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og overbygget balkong på ca. 9 kvm – et herlig uterom hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Rommet har god plass til sofagruppe.

Kjøkken og spisestue
Kjøkkenet er moderne og elegant med HTH-innredning i gråtoner og glatte fronter med innfelte håndtak. Den mørke laminatbenkeplaten med nedfelt stålvask og lekkert blandebatteri gir et gjennomført preg. Her finner du alt du trenger av integrerte hvitevarer - kjøleskap og fryser i full høyde, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og induksjonstopp, samt avtrekksvifte, komfyrvakt og lekkasjestopper. Rommet har god plass til spisebord og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Bad i 2. etasje
Badet i 2. etasje er stilfullt innredet med grå fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser i den nedsenkede dusjsonen. Himlingen er malt og har innfelte downlights, og gulvvarme sørger for ekstra komfort. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og dusjbatteri fra Oras, mekanisk avtrekk samt servantskap med hvite høyglansfronter og keramisk servant med ettgreps blandebatteri.

Soverom
Boligen har tre soverom, alle praktisk plassert i 1. etasje. Rommene har 1-stavs laminat på gulv samt pusset og malt overflate på både vegger og himling. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og utgang til balkong. Ett av rommene er innredet med en plassbesparende skapseng som kan felles ned ved behov – en smart løsning som gir fleksibel bruk og optimal utnyttelse av plassen. Det tredje rommet egner seg godt som barnerom.

Bad i 1. etasje

Badet i 1. etasje har et moderne uttrykk med mørke fliser på gulvet og mosaikkfliser i den nedsenkede dusjsonen. Veggene er kledd med hvite fliser, og himlingen er malt og har innfelte downlights som gir god belysning. Det er gulvvarme og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og dusjbatteri fra Oras. Innredningen består av høyskap med hvite høyglansfronter og servantskap med mørke, glatte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Teknisk rom

Teknisk rom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har praktiske veggløsninger for oppbevaring av utstyr og rengjøringsartikler. Dette er et funksjonelt rom som samler viktige tekniske installasjoner på ett sted.

Lagringsplass

Boligen disponerer en bod i garasjen på ca 7 kvm.
























BREAD




SIEMENS
SIEMENS
BREAD
COFFEE













































Ditt nye nabolag

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig område på Tranby. Innen kort rekkevidde finner du både skoler, barnehager, idrettsfasiliteter, legesenter og dagligvarebutikker. Området grenser til naturskjønne omgivelser med gode turmuligheter året rundt, inkludert skogsstier og preparerte skiløyper vinterstid.

De videregående skolene i Lier er plassert nær Drammen, og det finnes bussforbindelser dit. Lierbyen er også lett tilgjengelig, og her tilbys blant annet barnehager, dagligvare, apotek, tannlege og spisesteder. Liertoppen kjøpesenter, som ligger cirka fem minutters kjøring unna, byr på et bredt utvalg butikker, spisesteder og servicetilbud.

Tranby har et engasjert idrettsmiljø som favner både barn og voksne, og nærområdet byr på fine turområder som Høgdaskogen og Kjekstadmarka – ideelt for både trening og rekreasjon. Lier IL tilbyr aktiviteter som fotball, ski og håndball.

Nærmiljøet er godt tilrettelagt med korte avstander til det meste man trenger i hverdagen. Det er omtrent 220 meter til nærmeste busstopp, med buss 71 som går mellom Drammen og Asker og gir overgang til tog i alle retninger, samt buss 169 som tilbyr rushtidsforbindelse mellom Lierbyen og Oslo.

Selger kommer til å savne den vakre utsikten over Lierdalen og den korte avstanden til Lier Bygdetun, som har vært et naturlig utgangspunkt for mange hyggelige turer og aktiviteter. Området byr på flotte turmuligheter, og spesielt turveien langs gamle Drammensbanen og turer til Gjellebekk skanse trekkes frem som favoritter.











Båhusveien 7A

Skoler

Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	12 min 10 km
Lier videregående skole 550 elever	12 min 10.4 km

Sport

Skjeggerud leke- og ballplass	8 min
Tranby idrettspark	12 min
Feel24 Tranby	23 min
Actic Liertoppen	6 min

Offentlig transport

Hennumkrysset Linje 62, 71, 72, 169	3 min 0.2 km
Lier stasjon Linje L1, R13	11 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

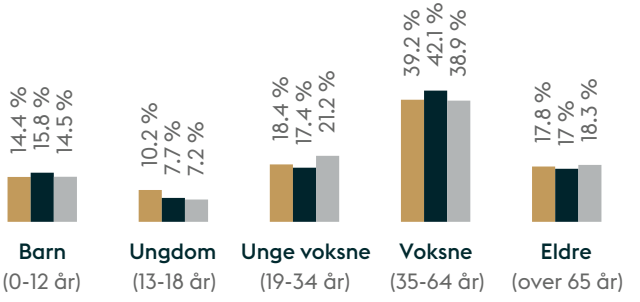
Barnehager

Tranby andelsbarnehage (0-5 år... 85 barn	14 min 1.1 km
Foss barnehage (0-5 år) 81 barn	28 min 1.9 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

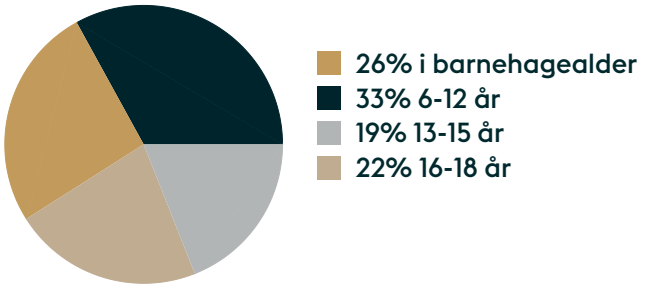
Coop Extra Tranby	14 min
Kiwi Lyngåskrysset	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Overn	598	228
Kommune: Lier	27 584	11 461
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Tranby	14 min
Kiwi Lyngåskrysset	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 55% enebolig
- 35% rekkehus
- 10% annet



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



Informasjon

Båhusveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0218/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Båhusveien 7A, 3408 TRANBY
Gnr 124, bnr 24 i Lier kommune
Andelsnr 10 i Solbråtan Borettslag, org.nr. 929137876

Selgere
Liv Furuvold
Per Furuvold

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
2 475 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 975 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
300,- (Medlemskap USBL (kr 300,- pr. pers))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 976 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 991 350,- (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
2022

Antall soverom
3

Parkering
Iht. sameiets vedtekter har samtlige andeler enerett til bruk av 2 parkeringsplasser på borettslagets fellesareal. Iht. kart hos forretningsfører disponerer boligen to plasser ved siden av hverandre (nr. 22 og 23). Selger opplyser om at plassene er merket med "7A" i garasjen.

Det er montert én ladestasjon fra Zaptec. Betaling for lading faktureres fra Charge365 basert på forbruk og innspill til pris pr kWh fra borettslaget (styret).

Prisen settes i forhold til kostnadene som strømleverandøren har til enhver tid med et lite påslag. De som har aktiv lader betaler kr 89,- pr måned for drift av lader og ladeinfrastruktur (faktureres som del av fellesutgiftene).

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

- Investert i elbil-lader
- Investert i garderober og skap på det ene badet
- Skapseng er anskaffet i det ene soverommet
- Skinne med spotter i stuen
- Oppbevaring under trapp
- Det er montert ekstra solskjerming - markise, plissègardiner på kjøkken, screens på alle vinduer og dører. Fjernkontroll styrer markisen og screens på østsiden, samt på stuevinduet

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i juni 2022. Selgers egenerklæring følger vedlagt til salgsoppgaven.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Rekkehus over to plan. Under rekkehuset er et felles garasje. Byggeår er 2022.

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2-etasje. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2022 plassert på teknisk rom. Balansert ventilasjon med filter byttet i mars 2025.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 9
TG-1: 18
TG-2: 3
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Yttervegger: Manglende musebånd/musetetting på et lite felt på langveggen nær hjørnekasse.
- Takkonstruksjon: Manglende forskriftsmessig overløp på taket. Manglende forskriftsmessig overløp på taket. Ved tett sluk kan vann hope seg opp med lekkasjefare. Selger informerer om at det utføres jevnlig kontroll av takene i sameiet.
- Bad i 2. etasje: Svanker i gulvet gjør at vann kan samle seg før det renner til sluk. Hullyd registrert i gulvflis utenfor dusjsonen.

Selger opplyser om at alle tre overnevnte punkter er sendt til Ettermarked hos utbygger USBL som skal se på saken. Det er ingen garanti for at dette vil bli rettet av utbygger og kjøper er innforstått med dette.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp (induksjon), oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryser i full høyde

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Gardiner i stue og på soverommene
- Vaskemaskin

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

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2.

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Øvrig oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme i entré og på begge bad. I stuen er det peisovn.

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. 11 396 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

I tillegg har selger fyrt noe med ved.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 14 172,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter på andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett (fiber) fra Telenor, grunnkostnad drift av ladestasjon, renovasjon.

Felleskostnadene fordeles slik:
Renter IN kr 10 311
Felleskostnader kr 3 320
Ladepunkt Charge kr 89
TV/Bredbånd kr 452

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgavenFelleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til 30.09.2032.

Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 2 842 for denne boligen.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter

Kr 10 219,-

Vann, avløp og renovasjon faktureres direkte til hver andel.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 459,1,- pr mnd.
-Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for 2024 ved bruk som primærbolig er beregnet til kr 1 193 972.

Skatteetatens kalkulator for formuesverdi er benyttet da løsningen for attestbestilling i Altinn ikke var mulig da bygget er av nyere dato.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Solbråtan 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. Organisasjonsnunmer er 929 137 876.

Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

Utført arbeid i 2024
- Flere reklamasjonssaker mot utbygger er håndtert. Beising og bedre WiFi-dekning i garasjeanlegg er fullført.
- Samarbeidet med Lier kommune ga utbedring av vei og fallforhold uten kostnad for borettslaget.
- Nye oversiktskart er satt opp ved gjesteparkering og søppelbinger, og hjørnene ved bingene er forsterket.
- HMS-rutiner er fulgt opp med faste kontroller av lekeplass, brannalarm og el-anlegg i garasjene.
- Feiing av ildsteder ble gjennomført, og ventilasjonsfiltre byttes nå fast vår og høst.
- To dugnader ble arrangert med godt oppmøte og hyggelig stemning.

Planlagt arbeid i 2025
- Lekeplassen ble oppgradert våren 2025 med støtmatter som gir bedre sikkerhet og lavere vedlikehold. USBL bomiljøfond dekker 25 % av kostnadene. Arbeidet er fullført.
- Reklamasjonssaker følges videre opp, blant annet fukt i garasjene*, tette nedløp, utgangsdører og skråninger.
* Selger opplyser om at fuktproblemet har vært i øverste garasje og at dette nå skal være løst. Det eneste som gjenstår nå på slutten av året er skråningene forteller selger.
- Vedlikehold av bygningsmasse og fellesområder fortsetter, med fokus på drift, kontroller og serviceavtaler.

Det kreves medlemskap i USBL for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i USBL. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i

USBL og betale hver sin medlemskontingent. Medlemskontingenten til USBL er kr 300 pr. andelsboliger for 2025.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen. Dersom boligen tas på forkjøpsrett påløper gebyr som dekkes av kjøper på kr 7 938,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i USBL

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 475 000,-pr. 11.09.2025

Lånenummer: 24808833251, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2025: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 148
Saldo per 11.09.2025: 54 900 000
Andel av saldo: 2 475 000
Første termin: 30.09.2022
Neste avdrag: 30.09.2032 (siste termin 30.06.2062)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

IN-ordning
Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 15. mars og 15. september. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Fellesformue

Kr 23 206,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 217 183,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 82 135,-.

Underskuddet skyldes hovedsakelig at kostnadene, spesielt renteutgiftene, er høyere enn inntektene. Renteutgiftene utgjør over 3 millioner kroner, og det er også tatt høyde for økte priser på vedlikehold, forsikring og andre driftskostnader.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påregnes.

Dyrehold

Sameiets vedtekter/husordensregler inneholder ingen begrensninger tilknyttet dyrehold. Som utgangspunkt skal ikke dyrehold være til sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4273824

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 573 kvm (Eiertomt)
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.

Boligen har to flotte, overbygde balkonger som begge vender mot sørvest. Balkongen i 1. etasje er på ca. 7 kvm, mens den i 2. etasje er på ca. 9 kvm. Begge er utført med impregnerte terrassebord og har moderne glassrekkverk med aluminiumsstolper. Her kan du nyte både måltider og rolige stunder utendørs, samtidig som du har en fin utsikt over nærområdet og grønne omgivelser.

Selger forteller at u får sol fra soloppgang til rundt kl 11.30 midtsommers ved kjøkkenet. På balkongene er det sol fra rundt kl 12.30 til den går ned.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager

Tranby barnehage
Gunnersbråtan barnehage
Hennummarka barnehage

Hallingstad barneskole
Tranby ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Lier kommune sin nettside som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.06.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Ferdigstillelse av Båhusveien, jf. gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav og vilkår i rammetillatelse behandlet i Utvalg for miljø og plan 09.03.2022, sak 29/2022. Dato for ferdigstillelse er satt til 31.05.2024.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei som går over borettslaget sin eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad 35% i Detaljregulering for Båhusveien datert 10.10.2017.

Eiendommene er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras boligen fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom.

Dagboknr 404800, tinglyst 28.12.1966, type heftelse: Erklæring/avtale, bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Rettighetshaver er Televerket - Televerket har rett til å holde linjen ryddet for tre og greiner, samt merke hvor kablene ligger.

Dagboknr 400528, tinglyst 04.02.1971, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn., adkomstrett med flere bestemmelser. Rettighetshaver er Drammensreg.

Tomteselskap A/S - Drammensregionens Tomteselskap får rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann, spillvann og overvann over eiendommen.

Dagboknr 900447, tinglyst 20.10.2014, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn., anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rettighetshaver er gbnr. 122/18. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Borettslaget gir naboen i gbnr. 122/18 (Båhusveien 10B) rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp over eiendommen. Ledningsveier skal ha fir adkomst til eiendommen for vedlikehold og reparasjon. Det er ikke tillatt å utføre tiltak som vanskeliggjør adkomst.

Dagboknr 900472, tinglyst 20.10.2014, type heftelse: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver er gnr. 124, bnr. 90 og 99 - Nevnte eiendommer (Furuveien 24 og 26) har adkomstrett til sine eiendommer over borettslaget sin eiendom. Disse eiendommene har selv ansvar for drift og vedlikehold av veien, samt snøbrøyting.

Dagboknr 601264, tinglyst 03.06.2022, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakk, spillvann/drensvann/stikkrenner og rett til å ha stående veibelysning. Rettighetshaver er Lier Kommune - Lier kommune har rett til å bygge, fremføre og ha liggende vann-, avløp- og overvannsledninger på borettslaget sin eiendom og til å koble på allerede etablere tilkoblingskummer. De har og rett til å ha stående veibelysning langs eiendommen.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 1. oktober 2025

Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vedlegg

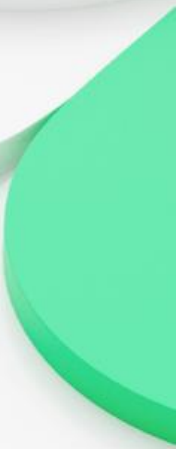
Båhusveien 7A

Båhusveien 7A
3408 TRANBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2022
BRA: 114 m^2
BRA-i: 107 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
9	18	3	0	0

Supertakst
GNR: 124 BNR: 24
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Båhusveien 7A
3408 Tranby

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35705

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres musetetting på alle synlige steder, unntatt på ett lite stykke på langvegg nærmest hjørnekasse.

Yttervegger fremstår ellers tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musestopper på det lille feltet der dette mangler.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert forskriftsmessig overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.

Taket er ellers ikke tilstrekkelig inspisert pga. manglende adkomst.
Selger informerer om at det utføres jevnlig kontroll av takene i sameiet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontakte utbygger for å utforske om det er fremlagt dokumentasjon ellerutført en annen type for overløp.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Bad i 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Dør er plassert i våtsone, dette fremstår ikke som noe avvik i dag, men det anbefales å overflatebehandle undersiden av dørblad.
Det reghistreres oppkant på 15mm ved terskel, men TG-2 settes fordi det registreres svanker på gulv som vil føre til at det vil danne seg mindre dammer på gulv ved eventuelle lekkasje før det renner til sluk.

Det registreres hullyd i gulvflis på utsiden av dusjsonen, men ingen tegn til riss / sprekker eller bom.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med registrerte avvik, men utbedring av svanke på gulv bør påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Per Furuvold**
Navn: **Liv Furuvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Båhusveien 7A, 3408 Tranby**

Kommunenr: **3312**
Gårdsnr: **124**
Bruksnr: **24**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **2022** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2-etasje. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Rekkehus er oppført i to etasjer over felles garasje. Boligen inneholder entré/gang, 3 soverom, 2 bad, teknisk rom, kjøkken og stue med balkongdør ut til sørvestvendt balkong på ca.9kvm. Fra hovedsoverom fører en balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 7kvm. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles på soverom til ca. 2,45m, mens laveste takhøyde måles i teknisk rom til ca. 2,2m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i stue til ca. 2,46m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca, 2,2m. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning og oppvarmes ellers av elektrisk gulvvarme og peis. Boligen fremstår moderne og tidsriktig. Det er registrert enkelte avvik som bør utbedres, men boligen fungerer godt til dagens bruk. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	7
2. etasje	53	53	0	0	9
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**114**	**107**	**7**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	51	3	Entré/gang, soverom x3, bad.	Teknisk rom.
2. etasje	53	53	0	Stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	**107**	**104**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg til ovennevnte arealer medfølger 2 parkeringsplasser på ca. 12kvm hver med en elbil-lader i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Boligen er etablert over støpt garasje i kjeller.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Drenering fremstår uten avvik og det er etablert tilstrekkelig fall bort fra rekkehuset..	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Rekkehuset er etablert over underliggende felles garasjekjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Ved visuell kontroll, og høydemålinger med krysslaser registreres ingen avvik.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 1.etasje

Type	Balkong
Det er etablert en sørvest-vendt og overbygget balkong i treverk på ca. 7kvm. Balkongen har impregnerte terrassebord og glassrekkverk med aluminiums søyler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår i god stand uten behov for tiltak utover normalen vedlikehold.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etasje

Type	Balkong
Det er etablert en sørvest-vendt og takoverbygget balkong i treverk på ca. 9kvm, med tilkomst fra stue. Balkongen har impregnerte terrassebord og glassrekkverk med aluminiums søyler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår i god stand uten behov for tiltak utover normalen vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med blekk. Ytterdør er en kompaktdør. Innvendige dører er hvitmalte og glatte lettdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Soveromsdør subber i karm og kan justeres etter eget ønske.
Døre og vinduer fremstår eller i god stand og fungerer som tiltenkt.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Det registreres musetetting på alle synlige steder, unntatt på ett lite stykke på langvegg nærmest hjørnekasse.

Yttervegger fremstår ellers tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musestopper på det lille feltet der dette mangler.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon under flatt tak.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Det registreres ingen avvik.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-2

Det er ikke etablert forskriftsmessig overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.

Taket er ellers ikke tilstrekkelig inspisert pga. manglende adkomst.
Selger informerer om at det utføres jevnlig kontroll av takene i sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte utbygger for å utforske om det er fremlagt dokumentasjon ellerutført en annen type for overløp.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-1

Papptekking er ikke tilstrekkelig inspisert pga. manglende adkomst, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600.
Jeg anbefaler ytterligere befaring av konstruksjonen når forholdene er lagt til rette for det.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

2.etasje er et trebjelkelag.
1.etasje er i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Entré/gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 726cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 383cm(hele rommet) og over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 13mm over en lengde på 494cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 506cm(hele rommet) og 8mm over 2m.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk i laminatgulvet.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det registreres ikke noen synlige avvik ved en visuell inspeksjon av ildsted, innvendige- og tilgjengelige utvendig overflater på pipa.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

HTH-kjøkkeninnredning med glatte grå fronter og innfelte håndtak. 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatter i rustfritt stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.14 Lovlighet

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er fremlagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Trappen fremstår tilfredsstillende.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Vannrør fungerer tilfredsstilende. Fordelerskap er plassert på teknisk rom med avrenning til sluk. Stoppekran er plassert i rørfordelerskap på og fungerer som tiltenkt.	

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-0**

Elektrisk anlegg er fra byggeår
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.
Det ble gjennomført en elkontroll datert 25.04.2024, der avvik ble rettet, og det er fremlagt dokumentasjon på at sak ble avsluttet 13.09.2024. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-0**

Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter ble skiftet i mars 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Filter ble skiftet i mars 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-0**

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.21 Våtrom: Bad i 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
30x30cm mørke fliser på gulv og 5x5cm mosaikkflis på gulv i nedsenket dusjsone. hvite 20x40cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen og 15mm oppkant ved dørterskel. Lekkasjevann vil ledes til sluk.
Dør er plassert i våtsone, dette fremstår ikke som noe avvik i dag, men det anbefales å overflatebehandle undersiden av dørblad.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Det registreres ingen avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme,

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking var ikke nødvendig da det var mulig å foreta kontrollen fra inspeksjonsluke på teknisk rom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 forskrift, og det foreligger brukstilatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Grå 60x60cm fliser på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. Grå 60x30cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Dør er plassert i våtsone, dette fremstår ikke som noe avvik i dag, men det anbefales å overflatebehandle undersiden av dørblad.
Det reghistreres oppkant på 15mm ved terskel, men TG-2 settes fordi det registreres svanker på gulv som vil føre til at det vil danne seg mindre dammer på gulv ved eventuelle lekkasje før det renner til sluk.

Det registreres hullyd i gulvflis på utsiden av dusjsonen, men ingen tegn til riss / sprekker eller bom.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med registrerte avvik, men utbedring av svanke på gulv bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Det registreres ingen avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. 80cm bredt servantskap med høyglanslaminerte glatte hvite skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er oppført innenfor de siste 5 årene, samt utstedt brukstilatelse som dokumenterer utførelsen.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til unormale verdier eller fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 forskrift, og det foreligger brukstilatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Furuvold, Per	9578-5999-4-1756297	2025-09-12 14:29:45
Furuvold, Liv	9578-5998-4-1358626	2025-09-12 14:08:02

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
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
33-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båhusveien 7A, 3408 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Liv Furuvold, Per Furuvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0218/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Furuvold, Liv	2025-09-12	Furuvold, Per	2025-09-12

Identifikasjon

bankID Furuvold, Liv

Identifikasjon

bankID Furuvold, Per

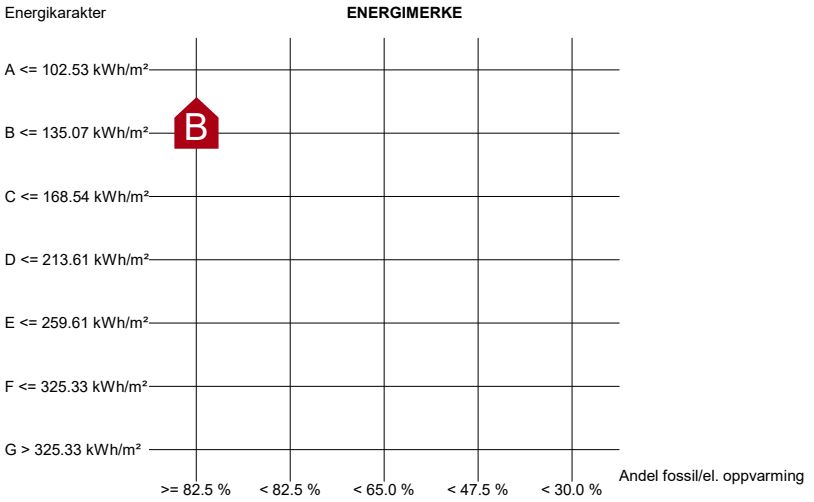
Signicat

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

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:05 1/6-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Alexander Øhman
Firma: Vestviken Entreprenør AS
Inndatafil: C:\Users\Bruker\Desktop\VVBT\Energiberegning Solbråtan\Energimerking\D1.smi
Prosjekt: Hus D1
Sone: Hele boligen;



Beregnet levert energi normalisert klima: 106.71 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	107 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	105 kWh/m²

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:05 1/6-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Alexander Øhman
Firma: Vestviken Entreprenør AS
Inndatafil: C:\Users\Bruker\Desktop\VVBT\Energiberegning Solbråtan\Energimerking\D1.smi
Prosjekt: Hus D1
Sone: Hele boligen;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	11333 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	11333 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	76	
Areal tak [m²]:	62	
Areal gulv [m²]:	53	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	24	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	106	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	255	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,16	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,90	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	22,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,02	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	36	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:05 1/6-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Alexander Øhman
Firma: Vestviken Entreprenør AS
Inndatafil: C:\Users\Bruker\Desktop\VVBT\Energiberegning Solbråtan\Energimerking\D1.smi
Prosjekt: Hus D1
Sone: Hele boligen;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,47	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,91	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,38	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,84/1,00/0,44	



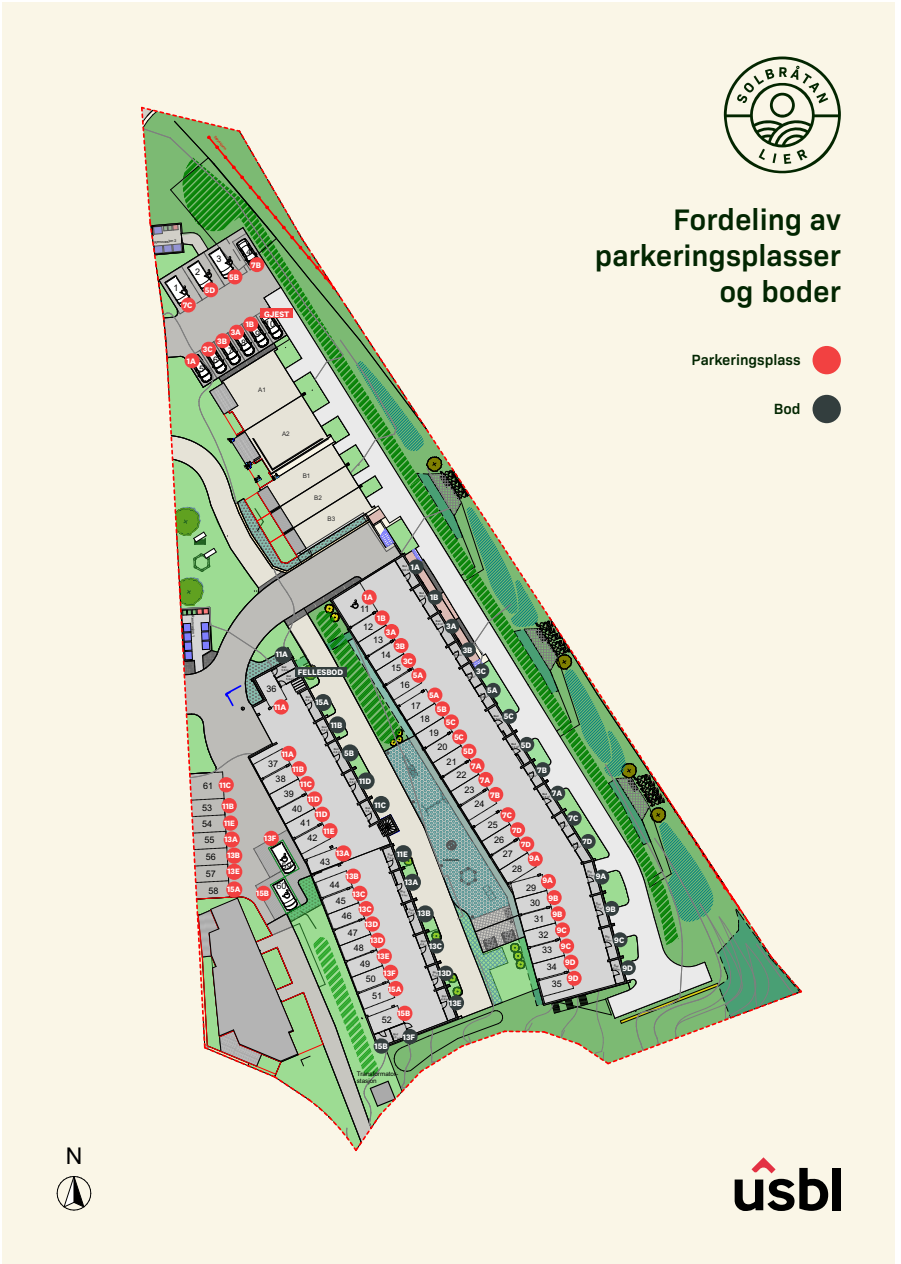
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:05 1/6-2022
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Alexander Øhman
Firma: Vestviken Entreprenør AS
Inndatafil: C:\Users\Bruker\Desktop\VVBT\Energiberegning Solbråtan\Energimerking\D1.smi
Prosjekt: Hus D1
Sone: Hele boligen;

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Alexander Øhman
Kommentar	



VEDTEKTER

for Solbråtan borettslag org. nr. 929137876

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl
vedtatt på stiftelsesmøtet den 22.02.2022, endret 13.04.2023, endret 28.04.2024, sist endret 29.04.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solbråtan 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 5.000,-

(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.

(6) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på bygningskroppen eller øvrige fellesareal uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter alle installasjoner, f.eks. oppsetting/montering av parabolantenne, bod, innglassing, platting, betongheller o.l. Skader påført bygningskroppen eller fellesareal som følge av tiltaket, dekkes av andelseier.
Følgende installasjoner tillates uten forutgående godkjenning, evt. kun godkjenning av styret:
Det tillates markise over balkongene. Markiseduken skal være av typen Sandatex design 5380/727 (grå) eller tilsvarende farge og lysinnslipp. Rammeverk skal ha farge RAL9006. Montering skal utføres av autorisert personell.
Det tillates screens i samme farge, utførelse og lysinnslipp som levert ved overtagelsen av borettslaget, dvs. duk 5%, farge 010-010 og rammeverk natur. Montering skal utføres av autorisert personell.
Det tillates foliering direkte montert på glasset på balkongene. Sideglass inn mot nabo tillates ikke foliert. Folieringen må dekke hele glasset og må foretas på hele glassrekken på enten øvre og/eller nedre balkong. Type foliering skal være Tundra best.nr. 620. (hvit matt) Montering utføres av autorisert personell.
Levegger skal søkes godkjenning av styret før oppsetting. Duk og rammeverk skal ha samme fargekode som markiser.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slikt som nevnt i (6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Borettslaget er ansvarlig og bærer kostnadene for felles installasjoner utført i prosjektet. Styret avgjør om remontering skal tillates. Der hvor det er påkrevd, må generalforsamlingens samtykke innhentes.

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.

4-3 Parkeringsplasser
(1) Samtlige andeler har enerett til bruk av 2 parkeringsplasser på borettslagets fellesareal. Den enkeltes andels enerett følger av vedlegg 1. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne midlertidig bytte av plass, se mer under punkt 4-4. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til parkeringsplass og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i allerede etablerte eneretter krever imidlertid samtykke fra de andelseiere som er direkte berørt, se dog punkt 4-4.

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede
(1)En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at
- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

(2)Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3)Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen eller en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne.

(4)Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

4-5 Ladepunkt for elbil o.l.
(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) Dersom en andelseier som har en HC parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både andelseier som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og andelseier som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass. Kostnader ved selve flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv og skal dekkes av Sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til borettshaver/andelseier sin opprinnelige HC parkeringsplass.

4-6 Boder
Samtlige andeler har enerett til bruk av bod på borettslagets fellesareal. Den enkeltes andels enerett følger av vedlegg 2.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de andelseiere som er direkte berørt.

4-7 Enerett til bruk av fellesareal
(1) Følgende andeler har enerett til bruk av bestemte deler av borettslagets fellesareal: andelsnummer 1,2,3,4,5, 29 og 30. Den enkeltes andels enerett følger av vedlegg 3.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de andelseiere som er direkte berørt.

(2) Enerett til bruk av borettslagets fellesareal innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet av det aktuelle arealet, andelseier er også ansvarlig for at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand, se punkt 5-1. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for arealet med eksklusiv bruksrett.

3) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe/aircondition

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 innvendige avløpsledninger 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.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Vinduer på gavlvegger som ikke kan åpnes har borettslaget ansvar for å vaske 2 ganger i året

(5) 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.

(6) 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.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Felleskostnadsbrøken benyttet i borettslagets bygge- og finansieringsplan danner grunnlaget for den hver andels del av borettslagets felleskostnader. Felleskostnadsbrøken felleskostnadsbrøken baserer seg på en fordeling av kostandene etter bruttoareal og likt per andel. (60 % etter BRA og 40 % likt)

Andel	Felleskostnadsbrøk
1	1 451
2	1 445
3	1 554
4	1 554
5	1 554
6	1 873
7	1 873
8	1 873
9	1 554
10	1 873
11	1 873
12	1 554

13	1 873
14	1 873
15	1 873
16	1 873
17	1 554
18	2 050
19	1 554
20	1 873
21	1 873
22	1 554
23	1 554
24	1 873
25	1 873
26	1 873
27	1 554
28	1 873
29	1 463
30	1 706
	51 746

(5) Kostnader i forbindelse med Tv og bredbånd fordeles likt på hver andel.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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. Forsikring

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
(2) I tilfeller der borettslagets forsikring dekker en skade på den enkelte andel, kan styret pålegge andelseier å betale egenandelen. Egenandelen kan kreves dekket i henhold til andelseiers vedlikeholdsansvar slik det er angitt i vedtektene, eller som følge av forhold som andelseier, eller noen som andelseier svarer for, selv har noen påvirkning på.
(3) Påkostninger på den enkelte andel som ikke omfattes av borettslagets forsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Andelseierne har selv ansvaret for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i andelen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

SOLBRÅTAN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 30.06.2022

Punkt 1 solskjerming:

Markiseduk: Det tillates markise over terrassene. Sandatex design 5380/727 (grå) eller tilsvarende farge og lysinnslipp. Rammeverk skal ha farge RAL9006. Montering skal utføres autorisert personell. Skader påført bygningen som følge av tiltaket dekkes av andelseier.

Screens: Det tillates screens i samme farge, utførelse og lysinnslipp som levert ved overtagelsen av borettslaget. Montering skal utføres autorisert personell. Skader påført bygningen som følge av tiltaket dekkes av andelseier.

Levegger: Det skal søkes godkjenning av styret før oppsetting. Skader påført bygningen som følge av tiltaket dekkes av andelseier.

Lier kommune

HALVORSEN & REINE AS
Att.Knut Magnus Henriksen
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Vår ref: AMHA/2020/5875-118 Deres ref: Dato: 08.06.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 324/22 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Båhusveien 1, 3408 Tranby	Gnr/Bnr:	124/24
Tiltakshaver:	BOLIGBYGGELAGET USBL	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakets art:	Rekkehus og tomannsboliger		
Tillatelse gitt:	06.07.2020	Vedtaksnr:	488/2020

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for rekkehus og tomannsboliger, datert 20.05.2022 og mottatt komplett 08.06.2022.

VILKÅR

- Ferdigstillelse av Båhusveien, jf. gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav og vilkår i rammetillatelse behandlet i Utvalg for miljø og plan 09.03.2022, sak 29/2022. Ferdigstillelse skal være gjennomført innen 31.05.2024.

SAKSUTREDNING

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Erklæringer
Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

Gjenstående arbeid før ferdigattest
Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:

- Ferdigstillelse av Båhusveien, jf. gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav og vilkår i rammetillatelse behandlet i Utvalg for miljø og plan 09.03.2022, sak 29/2022. Dato for ferdigstillelse er satt til 31.05.2024.

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse
I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Klageadgang
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 520, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*4 520 kr*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5875.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

BOLIGBYGGELAGET USBL Postboks 8944 Youngstorget

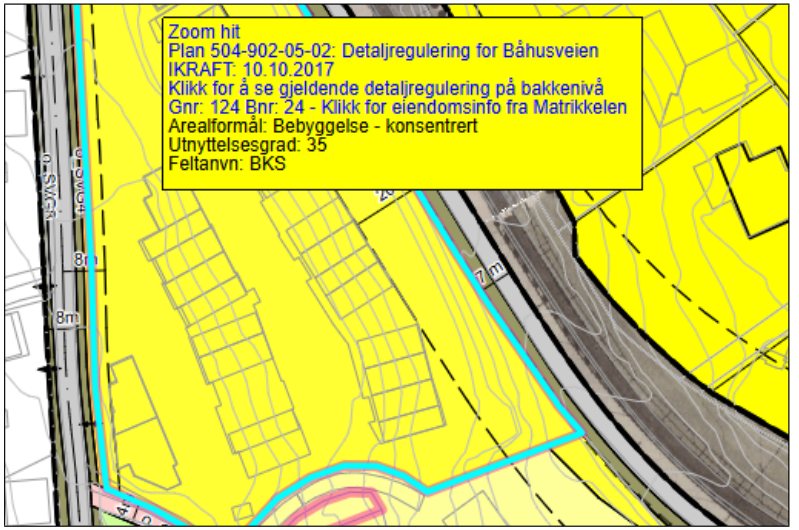
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**124**	Bruksnr.	**24**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Båhusveien 7A, 3408 Tranby**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Sist lagret: 16.09.2025

LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**124**	Bruksnr.	**24**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Båhusveien 7A, 3408 Tranby**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Sist lagret: 16.09.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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

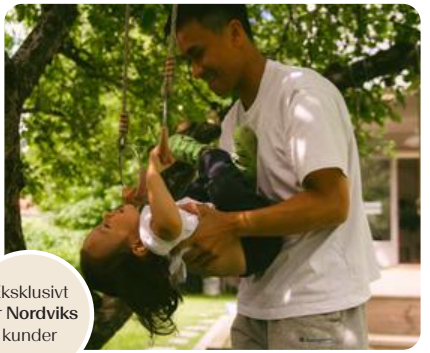
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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: 33-0218/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Båhusveien 7A 3408 TRANBY

Betegnelse: Gnr 124, bnr 24 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