NORDVIK

Bjørkelia 9

2 soverom | 93 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjørkelia 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Stor 3-roms toppleilighet - Heis - Utsikt - Uteplass - Garasje - Mulighet for ekstra soverom - Pendlervennlig

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 847 820,-**
Fellesgjeld	**56 440,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 933,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørkelia 9!

Dette er en meget delikat og innholdsrik toppleilighet beliggende i et veletablert borettslag på Gulskogen.
Leiligheten ligger sentralt, men tilbaketrukket, i blindvei.

Leilighetens høydepunkter:

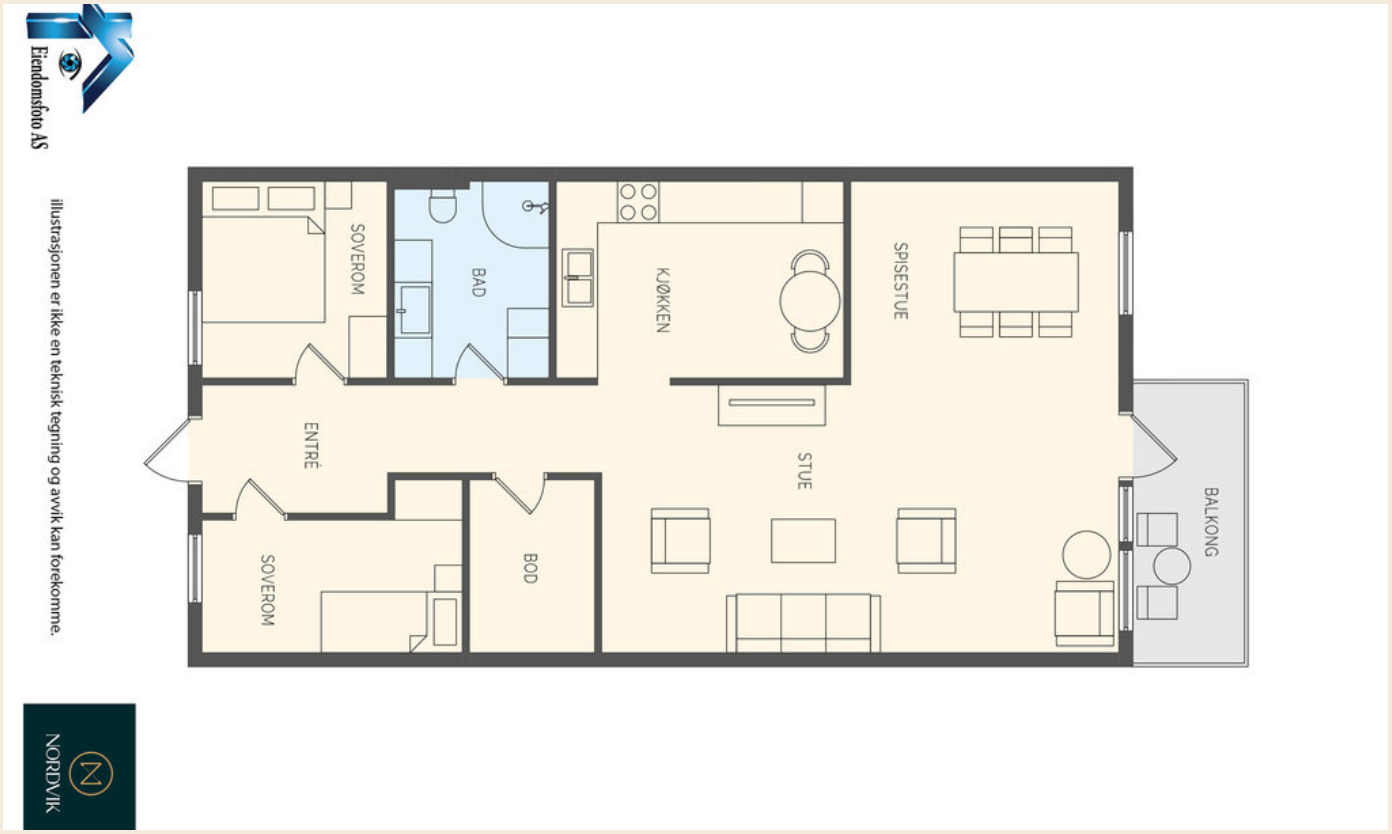
- Toppleilighet
- Nydelig utsikt
- Heis
- Garasje
- Balkong
- Innvendig og utvendig bod
- Påkostet i 2026
- Fleksibel planløsning med muligheter for ekstra soverom
- Ingen dokumentavgift ved kjøp

Fra leiligheten er det få minutters gange til Gulskogen med både en rekke handels- og servicetilbud, samt gode kollektivmuligheter med både buss og togstasjon. Gangavstand til skole- og barnehage.

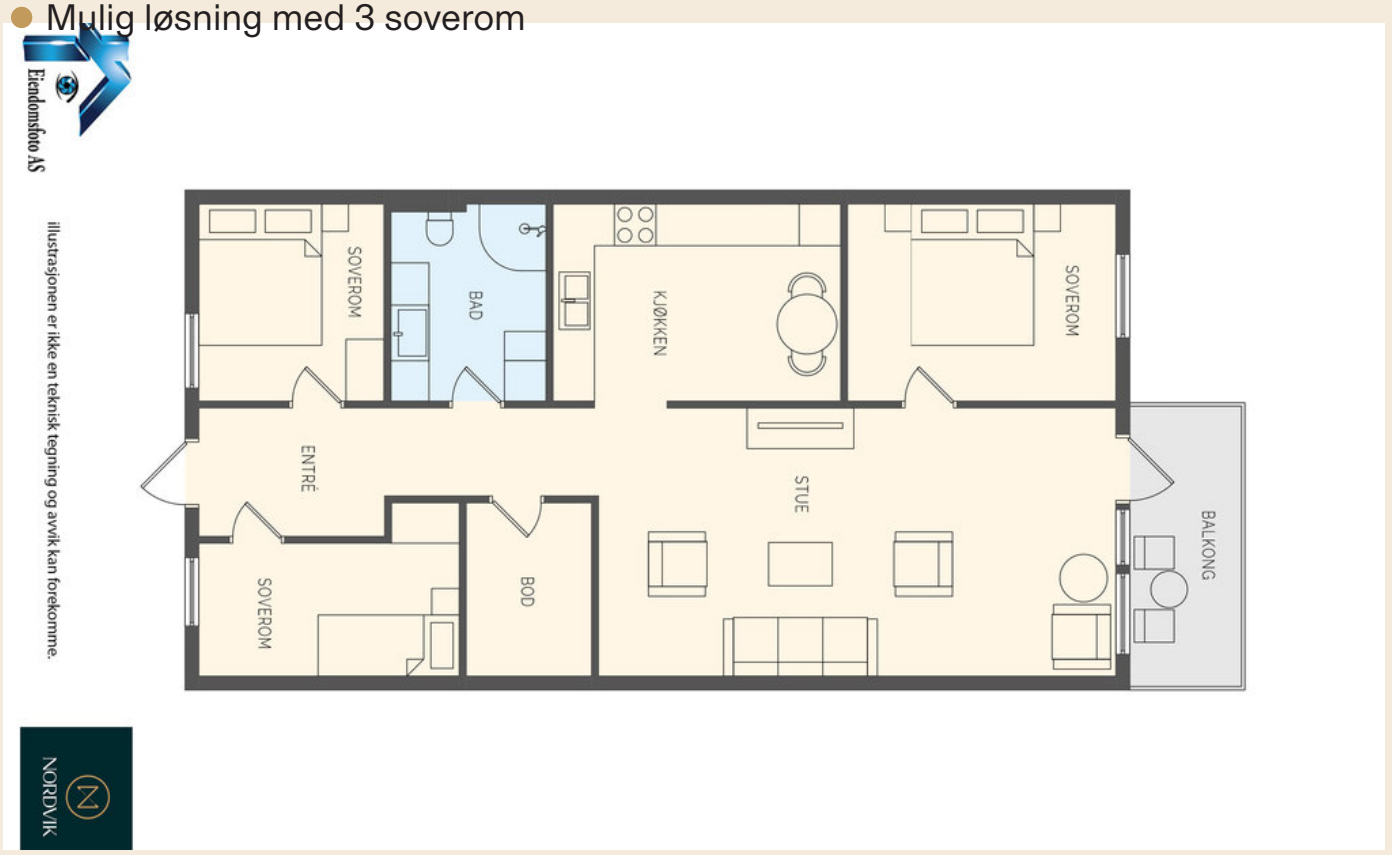
Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

- Dagens løsning



- Mulig løsning med 3 soverom



















Spisestuen har god plass for langbord med tilhørende vitrinemøblement





Dette rommet har tidligere vært et separat soverom, og kan ved å sette opp lettvegg enkelt tilbakeføres til separat soverom

Fint utsyn fra spisebord




ART


ART













Gulskogen stasjon ligger like ved, og har hyppige avganger





Gulskogen storsenter ligger få minutters gange fra leiligheten

Det er også en rekke fritids- og idrettstilbud i nærområdet, med nydelige områder langs elva og Gulskogen gård



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0050/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN
Gnr 13, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 14 i BJØRKELUND BORETTSLAG, org.nr. 876180502

Selgere
Tone Trogstad Larsen
Turid Trogstad Pettersen
Vidar Trogstad Larsen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
56 440,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 846 440,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 847 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 857 320,- (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
1997

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Leiligheten har morgensol på balkong, og sol ved inngangspartiet ettermiddag/kveld.

Innhold
4. etasje: Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
I tillegg medfølger garasjeplass med tilhørende bod i fellesareal.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Enkel adkomst til leiligheten med både trappe- og heisadkomst opp til svalgang.

Svalgangen er å regne som fellesareal, men arealet innerst ved døren har vært i bruk som en ekstra uteplass for denne leilighet med ettermiddag-/kveldssol. Entréen har god plass for å henge fra seg ved inngangsdør, samt garderobeskap. Tak og vegger er malt i 2026.

Stue: Fra entré/hall kommer man inn til en meget lys og luftig stue. Her har du store vinduer som gir rikt med lysinnslipp og usjenert utsyn.
Stuen er av god størrelse, med fine møbleringsmuligheter for både spisestue, lounge og tv-møblement. Stuen er betydelig oppgradert i 2026 med slette vegger malt i en behagelig fargepalett, samt malt tak. Om man ønsker flere soverom, er det muligheter for å sette opp en lettvegg i dagens spisestue, da den opprinnelig er byggemeldt som soverom, men bygget med åpen løsning.
Fra stuen er det utgang til en meget hyggelig balkong med nydelig utsikt og morgensol. Her har man vidstrakt utsikt, hvor man kan nyte en morgenkaffe i solen.

Kjøkken: Fra stue er det delvis åpen løsning inn til kjøkken. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate, samt plass for frittstående hvitevarer. I tillegg til spisestue, er det også gode muligheter for en hyggelig spiseplass her. Hvitevarene medfølger salget.

Bad: Leiligheten har et stort bad med flis på gulv og i dusjsone. Badet er fra byggeår og har på sikt behov for oppgradering, men er velfungerende. Badet er oppgradert i 2026 med malte flater på vegg, samt nytt speil med integrert belysning. Praktisk vaskeromsdel med utslagsvask og plass for vaskemaskin.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller, med tilhørende sportsbod.
Parkeringsplassen har opplegg for elbillader.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Oppgradert stue med slette vegger
- Malt tak gang, stue, kjøkken og bad
- Malt de fleste vegger i leiligheten
- Malte veggflater på bad, samt oppgradert speil med belysning
- Ny belysning i tak på kjøkken, stue, gang og det minste soverom

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført arbeider som krever samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen som selger kjenner til.

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Murkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Etasjeskille: Betongdekke.
Grunnmur: Betong- og murkonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.
- Gulv: TG 2 er satt som følge Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i avvik til standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom. TG 2 settes for å belyse risikoen.

- Kjøkken: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet og fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

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

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger besitter ikke opplysninger om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 933,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, grunnpakke kabel-tv og internett, diverse drift- og vedlikehold

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 059 296
Som sekundærbolig: kr 4 237 184

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Bjørkelund Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 876180502.
Borettslaget består av 20 boenheter.
Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Styret sender årlig innkalling til årsmøte med regnskap og budsjett, samt styrets årsmelding.
Årsmelding for 2025 foreligger ikke på tidspunktet for markedsføring. Styreleder opplyser om at de ønsker å se på muligheten for å dele opp blokk og rekkehus i selvstendige borettslag etter at felles lån er nedbetalt i 2027. Før dette er avklart, er det ingen store planer som er spikret, men det må påregnes oppgraderinger av bygningsmassen på sikt.

Utdrag fra styrets årsmelding for 2024 følger:

Saker som er under arbeid:
- Vedlikehold av uteområdene
- Utrede borettslagets muligheter når lånet er nedbetalt i 2027

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
* 2025 – byttet takvinduer i Bjørkelia nr. 7
* 2024 – byttet ventilasjonsanlegg i Bjørkelia nr. 7
* 2024 – Garasjeport i Bjørkelia nr. 9 (byttet ut vaier og hjulskinner. Parret enheter)
* 2024 – byttet ut alle lyspærer i svalgangene.
* 2023 og tidligere - Arbeid i Bjørkelia nr. 9.:
- Arbeid med tak i Bjørkelia nr. 9 (byttet vindskier og vannbrett, satt stopper for ras og is svuller ved utsatt vindski. Vasket bort mose. Fjernet overgrodd klatrebusk. Renset takrenner)
- Arbeid med utredning av vannmålere
- Arbeid med utvendig svalgang og trapper (Sklisikret svalgang og trapp ned til kjeller. Fjerning av maling på endevegg mot nr. 11)
- Arbeid trappeganger innvendig (malt tak og vegger)
- Anlagt ny hekk i skråning
- Vannslanger utvendig (anlagt nye rør til vannslanger og nye vannslanger ute)
- Garasje (ny oppmerking av parkeringsplasser)
- Ventilasjon (tilleggsisolert rør for å unngå kondens)

Komplett innkalling og referat ligger vedlagt i prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at uteplass på svalgang er å regne som fellesareal, men har vært benyttet i hele hjemmelshavers botid som sin egen uten at dette er formalisert. Beliggenheten i toppetasjen gjør at møbleringen ikke er til hinder for andre ved rømning, men at bruken ikke kan garanteres i all tid det er å regne som fellesareal.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 56 440,-pr. 05.03.2026

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

11424507 9, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 05.03.2026: 1 085 234
Andel av saldo: 56 440
Første termin: 30.06.1997
Første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2027)
Fastrente 5 år (fra 1/7-12)

Fellesformue
Kr 42 928,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 hadde et årsresultat kr 643 201,-.
Det ble budsjettert med et overskudd på kr 316 324,- for 2025.

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet, men forretningsfører opplyser om at det ligger an til et positivt resultat på ca kr 200 000,- for 2025 og budsjettert med et positivt overskudd på ca kr 470 000,- for 2026.

I følge styreleder er det ingen store planer pt., men at det i forbindelse med nedbetaling av lån i 2027 sees på en potensiell oppdeling av borettslaget hvor blokk og rekkehus får hvert sitt borettslag. Når dette er avgjort vil det enklere kunne legges fremtidige planer for påregnelige drift- og vedlikeholdskostnader, hvor blant annet oppgradering av ventilasjonsanlegget for blokken må sees på.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad årlig.

Dyrehold
De andelseiere som ønsker å ha dyr må søke styret om dette i forkant. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret, jfr. vedlegg. For hund og katt gjelder spesielle regler om båndtvang på borettslagets eiendom. Eier plikter å overholde punktene i avtalen, og et brudd på disse anses som et brudd på husordensreglene. Styreleder opplyser at det har vært greit å få søknadene innvilget, og at det er flere i borettslaget med dyr i dag.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86383179

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 047 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.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. Det er vil ved fellesvisninger bli skiltet med Nordvik visningskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral, men rolig, beliggenhet i et etablert boligområde på Gulskogen.
Bjørkelia/Neversvingen er en blindvei som ligger høyere i terrenget, noe som gir en tilbaketrukket og luftig følelse.

Området er stille og rolig med hovedvekt av eneboliger og leiligheter. Fra boligen har du kort vei til både servicetilbud og kollektivtransport.

Med få minutters spasertur finner man Gulskogen senter. Her har man rikt med ulike butikk. og servicetilbud, i tillegg til en rekke spisesteder som er åpent hele uka. Godt utvalg av dagligvare i nærheten, med både Kiwi, Rema 1000 og rikholdig Meny med ferskvare.

Boligen ligger meget pendlervennlig til, med kort avstand til bussholdeplass og tog fra Gulskogen Stasjon.

Området kan friste med en rekke valgmuligheter innenfor idretts- og fritidstilbud.
Her er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder både i skogen og langs elva, hvor det fra Gulskogen Gård er gang- og sykkelsti helt ned til sentrum. Både Gulskogen idrettspark og talentgården ligger i kort avstand, og et rikt utvalg for små og store.

Bebyggelse
Nærmeste barnehager er Kjerraten barnehage, Rødgata barnehage og Gulskogen barnehage som alle ligger innenfor gangavstand.
Kort gangavstand til Gulskogen barne- og ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen. Drammen tilbyr også en av Norges nyeste universiteter, Universitetet i Sørøst-Norge, også kjent som USN. USN Campus Drammen holder til i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon. Linje nr. 2 går mellom Kastanjesletta til Bragernes torg. For øvrig utmerket kommunikasjon fra Gulskogen stasjon til Oslo med tog - ca 35 minutter til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn (fra Drammen stasjon). For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.03.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Boligen er regulert under:
- Reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 41 med flere, Bjørkelia (09.09.1968) til boliger
- Bjørkelia 7 og 9 (13/160-161) (26.9.1995) boliger og felles lekeareal

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/13/161:
08.12.1995 - Dokumentnr: 18986 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:13 Bnr:111
Bjørkelia Borettslag har gangadkomst til bod i underetasjen.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
(valgfri) Nordvik Ekstra Medium - Målstyrt facebook/instagram kr. 6 200,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave (Grunnpakke Nordvik ekstra markedsføring ink) kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk kr 3 900,-. 1 visning ink.

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 720,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. tidlig kveldsbilder kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 815,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Megler
Ida Soleim Abrahamsen, Fagansvarlig / Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95100613

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

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

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

Bjørkelia 9

Nabolaget Bjørkelia - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gulskogen skole (1-10 kl.)	519 elever, 33 klasser	6 min 0.6 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	130 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Norlights Montessoriskole Dram...	68 elever, 2 klasser	14 min 1.3 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	115 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	75 elever, 8 klasser	14 min 1.3 km
Akademiet videregående skole D...	270 elever	14 min 1.3 km
Heltberg vgs. Drammen		15 min

Offentlig transport

Bjørkelia	Linje 25	3 min 0.2 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	8 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		55 min
Oslo Gardermoen		1 t 14 min

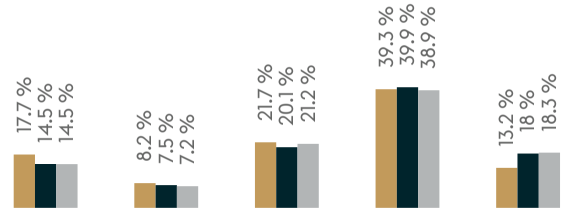
Barnehager

Kjerraten barnehage (1-6 år)	67 barn	11 min 1 km
Rødgata barnehage (1-5 år)	30 barn	12 min 1.1 km
Gulskogen barnehage (0-6 år)	92 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	5 min
Meny Gulskogen	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelia	1 062	478
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Rødgata, ballplass/akebakke	5 min
Gulskogen skole	7 min
Adrenalin Drammen	15 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 min

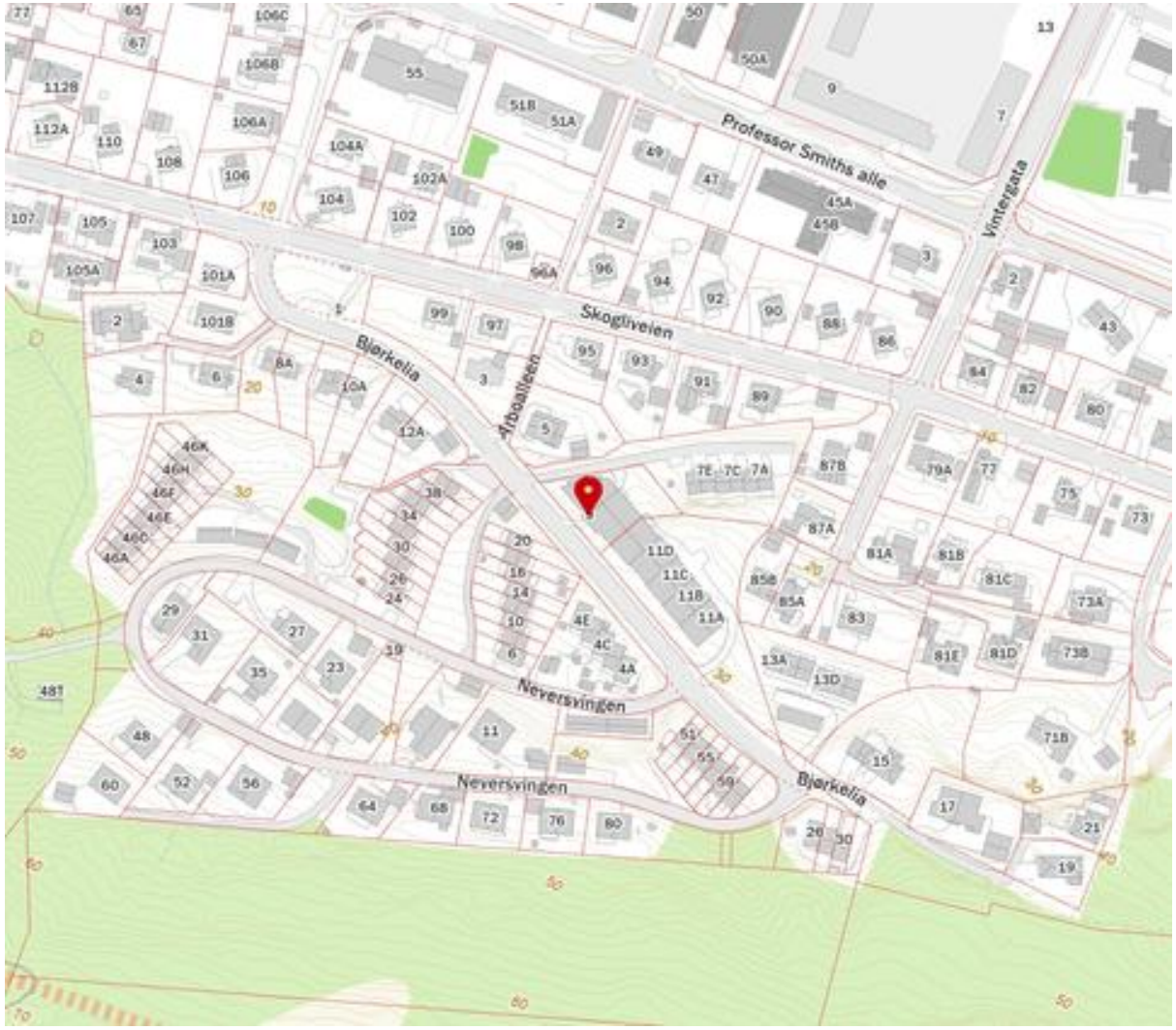
«Beste stedet å bo i Drammen by»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 13, bnr. 161
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1565 **Eiendomsverdi ref nr:** UH9680

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

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

Norsk takst

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

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

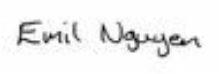
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Murkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Etasjeskille: Betongdekke.
Grunnmur: Betong- og murkonstruksjoner.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Bod i felles område.
- Parkeringsplass i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Belegg.

Vegger:
- Tapet.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvet har fliser med varmekabler. Vegger har fliser og malte plater. Himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil. (2026)
- Dusjvegger/hjørne.
- Toalett.
- Utslagsvask.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

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

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og bod.

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

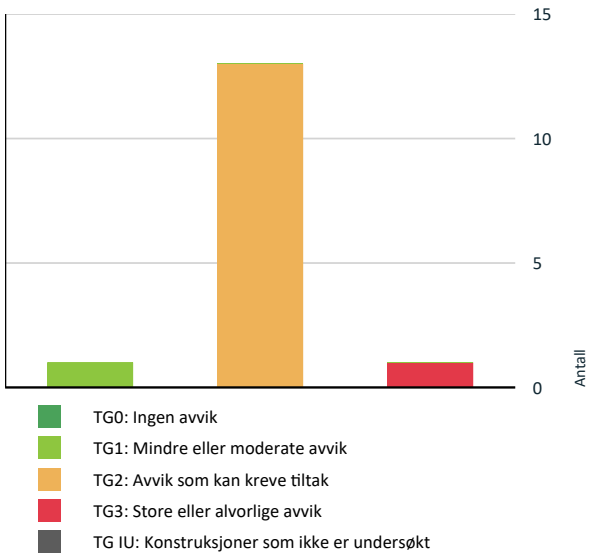
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

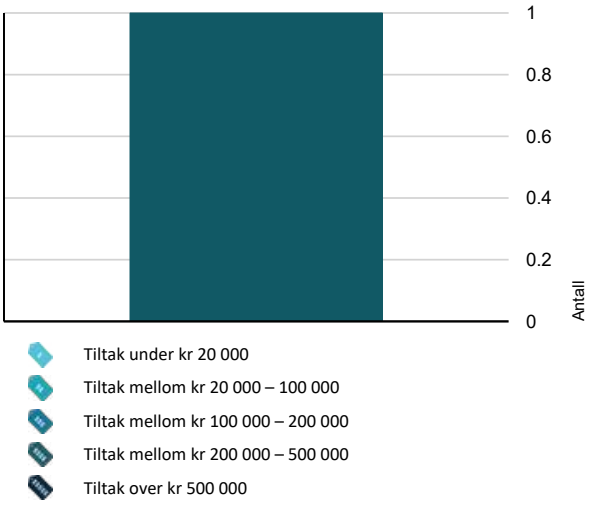
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er registrert noe grønske på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
- Tapet.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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



Rynker på tapet i soverom

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.
Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i boden.
Det er målt en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet i stuen.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har fliser med varmekabler. Vegger har fliser og malte plater. Himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil. (2026)
- Dusjvegger/hjørne.
- Toalett.
- Utslagsvask.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

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

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

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

- Det er påvist svelleskader på kjøkkenfronter, og innredningen bærer generelt preg av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrørsystemet består av kobber.

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

- Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad og bod.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk på balkongen er målt lavere enn anbefalt høyde. Det er etablert treplatting på balkongen som bidrar til redusert rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	93			93	7
1. Etasje		5		5	
SUM	**93**	**5**			**7**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, gang, stue, spisestue, kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 5 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Tone Trogstad Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	13	161		0	1047.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørkelia 9

Hjemmelshaver
Bjørkelund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRKELUND BORETTSLAG	876180502			Trogstad Anne Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UH9680

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Turid Trogstad Pettersen, Vidar Trogstad Larsen, Tone Trogstad Larsen

Fullmektige
Tone Trogstad Larsen for Turid Trogstad Pettersen, Vidar Trogstad Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Berit Trogstad

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86383179
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
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: 10-0050/26

enova

Energiattest



Adresse **Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275888**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7831714**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 664 kWh**



Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bjørkelia 9, 3047 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for Bjørkelund Borettslag org nr 876 180 502.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 9. mai 2005

sist endret på generalforsamling 23. mai 2007

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

felles-/hovedledning. 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.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 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 til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

136 BJØRKELUND BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R (REKKEHUS)

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere på sine respektive garasjeplasser/garasjer.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området.

3. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattestid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før evt. selskapet som kan skape forstyrrelser, avholdes. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.oo og 07.oo.

4. Festing av antenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.

5. Snørydding foretas av hver enkelt borettshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.

6. Utetørking av tøy bør ikke finne sted på søn-,hellig- eller offentlige høytidsdager, da det kan være til sjenanse for naboer og andre.

7. Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

8. De andelseiere som ønsker å ha dyr må søke styret om dette i forkant. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret, jfr. vedlegg. For hund og katt gjelder spesielle regler om båndtvang på borettslagets eiendom. Eier plikter å overholde punktene i avtalen, og et brudd på disse anses som et brudd på husordensreglene.

Melding fra styret eller Drammen og Omegn Boligbyggelag til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Sist endret på generalforsamling 20.03.01.

136 BJØRKELUND BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R (BLOKKER)

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltak. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

1. Unngå unødvendig bilkjøring foran blokkene. Bruk garasje eller oppstillingsplass.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker og til andre som benytter området.

3. Banking og lufting av tepper og tøy kan skje på dertil anviste plasser. Tepper og tøy e.l. må ikke henges ut av vinduet eller over balkongkanten av hensyn til dem som bor under. Småvask kan tørkes på balkongen. Tøy som henges i tørkebås må tas inn så snart som mulig etter at det er tørt av hensyn til andre som kan trenge plassen. Vaskeriet benyttes etter turnus. Søndager og andre helligdager brukes ikke vaskeriet og tørkestativ/båser.

4. Oppbevar ikke ski, sykler etc. i oppgangene. Bruk kjellerrommene.

5. Lyd fra musikkanlegg, selskapeligheter, vaskemaskiner, søppelsjakter, tapping i badekar, hamring og banking (husk lyden forplanter seg i hele blokken), motordur fra biler o.l. er en plage for naboene kvelds- og nattetid. Man skal vise hensyn og ellers innrette seg i forståelse med sine naboer.

6. Inngangsdørene skal låses senest kl. 22.oo. De som kommer eller går etter den tid må låse inngangsdøren.

7. Alt avfall som kastes i sjaktene må være omhyggelig pakket inn. Flasker og glass må ikke kastes i sjakten.

8. Turliste for trappevask, holde orden i søppelrom, låse inngangsdører m.v. avtales mellom beboerne i hver oppgang.

9. Festing av antenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.

10. Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvaret overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

11. De andelseiere som ønsker å ha dyr må søke styret om dette i forkant. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret, jfr. vedlegg. For hund og katt gjelder spesielle regler om båndtvang på borettslagets eiendom. Eier plikter å overholde punktene i avtalen, og et brudd på disse anses som et brudd på husordensreglene.

Melding fra styret eller Drammen og Omegn Boligbyggelag til borettshaveren ved rundskriv eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Sist endret på generalforsamling 20.03.01.

Til styret i Bjørkelund Borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Navn: _____
Adresse:_____
_____
Telefon: _____

Undertegnede søker hermed om å holde _____, fordi _____

_____

_____

_____

Dersom søknaden innvilges, forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre personer eller eiendom.

2. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets eiendom.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte legge igjen i trapper, ganger og på borettslagets eiendom forøvrig.

4. Jeg er klar over at dyrehold kan medføre ulempe for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klage på dette, plikter jeg å ta opp saken med det gjelder for å finne en løsning. Dersom dette ikke er mulig, har styret rett til å avgjøre om klagen skal tas til følge. En tillatelse kan trekk tilbake dersom dyreholdet stadig oppleves som en belastning for andre.

5. Denne erklæringen betraktes som en del av borettslagets ordensregler, og et brudd på erklæringen betraktes derfor som et brudd på leiekontrakten.

Drammen dato: .....Andelseiers underskrift:…….

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår
2. Styret avslår søknaden fordi .....
   .....
   .....

Drammen dato: .../.../..... Styreleders underskrift: .....

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bjørkelund Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 23.04.2025 kl. 17:30

Sted: Gulskogen skole

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder blir valgt til møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styremedlem Lars Høisveen velges som sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 643 201 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Gjesteparkering

Vinterstid har beboere i blokken problemer med å motta besøk før kl 15.00, da det er parkering forbudt i gaten utenfor blokken i Bjørkelia 9.

I den forbindelse foreslår vi at det opprettes parkering bak blokken, vis a vis søpledukene til rekkehusene. Det burde være mulig å lage skrå parkering til 4 biler. Vi foreslår å fjerne lyktestolpen som står der da denne ikke fungerer likevel.

Søple dunkene kan settes litt lenger ned.

Foreslår samtidig at det bygges et søple skur til dunkene.

Grethe og Inge

Forslag til vedtak: Det skal ikke etableres fire nye parkeringsplasser bak blokken.

Lyktestolpe fjernes ikke.

Styrets innstilling: Styret har satt i gang arbeid med en oppgradering av uteområdene, da styret mener at våre uteområder har forfalt noe. Oppgradering av uteområdene vil tjene samtlige enheter, både ved bruk og ved eventuelt salg.

Styret er av den oppfatning at å ta av det lille uteområdet vi har for å etablere nye parkeringsplasser ikke vil være i tråd med en fornuftig bruk av uteområdene eller i forbindelse med oppgradering av uteområdet. Foreslått plassering av nye parkeringsplasser vil også ødelegge for det areal barna i borettslaget kan benytte til lek, både sommer og vinter. Omgjøring av fellesareal er heller ikke noe som generalforsamlingen ensidig kan beslutte uten nærmere undersøkelser vedrørende utnyttelsesgrad, omgjøring av grøntareal osv.

Det antas også at et slikt arbeid vil bli svært kostbart.

Styre foreslår at styret tar kontakt med Drammen kommune for å høre om vi kan gjøre noe med skilting på vinteren. Vi kan også se på muligheten for at beboere i nr. 9 går sammen og leier de parkeringsplassene som blir leid ut eksternt i dag.

Som nevnt arbeider styret for å oppgradere uteområdene slik at beboere vil kunne benytte seg av dette i større grad enn i dag. Styret har allerede vedtatt å etablere skur/hus til rekkehusenes renovasjonsbeholder. Dette kommenteres derfor ikke ytterligere da arbeidet er i gang og på grunn av at et slikt tiltak uansett ansees å ligge innenfor styrets beslutningsmyndighet.

Styret vil heller ikke innstille på fjerning av lyktestolpe. Det er korrekt at lykten ikke har fungert i vinter. Dette skyldes kun at styret ikke har fått skiftet pære før snø og is la seg. Pære er nå skiftet.

5.3 Ekstern styreleder

7. Ekstern styreleder: En mulighet er å ha en ekstern, profesjonell og upartisk styreleder, noe naboborettslaget har. Der fungerer dette fint. Plen og hekk blir klippet regelmessig og pent, og vaktmesteren utfører små og store oppgaver regelmessig.

Forslag til vedtak: Det engasjeres ikke ekstern styreleder

Styrets innstilling: Hva gjelder vaktmestertjenester er dette en «luksus» som styret mener borettslaget ikke har råd til. Vi er et ganske lite borettslag og en ekstern vaktmester vil være belastende for vår nåværende økonomi. Istedenfor å engasjere en fast ekstern vaktmester, har styret engasjert en til å klippe gresset i sommersesongen, da dette er det mest prekære av løpende vedlikehold i sommersesongen. Rekkehusene har en intern vaktmesterordning og det anbefales at beboere i blokken kan opprette det samme. Det er ikke anledning til å pålegge beboere en vaktmester turnus, men frivillighet er alltid lov.

Hva gjelder ekstern styreleder er nåværende styreleder ikke på valg i år. Denne saken kan derfor tolkes som et mistillitsforslag mot sittende styreleder. Styret har oppfordret samtlige beboere til å gi beskjed dersom flere har mistillit til styreleder eller styret generelt. Det er ikke innkommet noe vedrørende mistillit styret.

Det skal informeres om at nåværende styreleder er ekstern styreleder for andre borettslag, og styret er av den oppfatning at styreleder har tilstrekkelig kompetanse til å inneha rollen som styreleder i borettslaget. Styret har ikke fått noen tilbakemelding på at styret i sin helhet eller styreleder spesielt er lite «profesjonell eller partisk». Stryet fungerer bra i dag og styret kan derfor ikke se behovet for å engasjere en ekstern styreleder på dette tidspunkt. Å engasjere en ekstern styreleder kan også medføre økte kostnader i styrehonorar, som ansees unødvendig all den tid borettslagets andelseiere melder seg til styreverv.

5.4 Åpenhet i styrearbeidet

Styret skal representere åpenhet og ærlighet i alt sitt arbeid, og ikke gjemme seg bak forvaltningsretten. Regelmessig informasjon sendes til beboerne og kopi av møtereferatene gjennom året ønskes.

Forslag til vedtak: Styret skal utgi informasjonsskriv til beboerne gjennom året

Styrets innstilling: Styret ønsker å vise både åpenhet og ærlighet i sitt arbeid. Styret har i løpet av året ikke mottatt innsigelser fra beboere som skulle tilsi at vi ikke er åpne eller ærlige. Det vises igjen til det lengre informasjonsskrivet som ble sendt ut til samtlige beboere i september 2024. I tillegg er det sendt ut felles SMS for orientering og informasjon. Beboere har ikke krav på innsyn i styrets møtereferat, da disse ikke er offentlige. Styremøtereferater er styrets arbeidsverktøy som beboere ikke vil få utlevert. Referatene kan også inneholder personopplysninger og kontrakts informasjon som ikke skal ut til 3. mann. De sentrale tiltak og beslutninger, samt annen informasjon, vil imidlertid fremgå av informasjonsskriv som blir gitt ut til beboere.

5.5 Styrets sammensetning

Det er naturlig at styrets sammensetning gjenspeiler beboernes sammensetning. Hvor lenge siden har det vært én representant for alenebeboerne? Foreslår at styret skal bestå av fire medlemmer, to fra blokka og to fra rekkehusene. Varamedlemmer utgår.

Forslag til vedtak: Det fastsettes ikke begrensninger eller øvrige vilkår for styrets sammensetning.

Styrets innstilling: I henhold til borettslagsloven er det ikke anledning til å sette slike vilkår for styrets sammensetning.

Det har imidlertid alltid vært fokus på at medlemmer av styret er beboere fra både blokken og rekkehusene. I den perioden som har vært har styret bestått av tre beboere fra rekkehusene og to beboere fra blokken, inkludert varamedlemmer. Hva gjelder medlemmer har styret bestått av en beboere fra blokken og to fra rekkehusene. Som nevnt over er styret av den oppfatning at å fastsette begrensninger eller øvrige vilkår for styrets medlemmer i unødvendig grad vil vanskeliggjøre å fylle styrevervene, særlig dersom det skal hensyntas antall beboere i hver andel også videre.

Vedtekter beslutter at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer. Eventuelle endringer nødvendiggjør 2/3 flertall og endring av vedtekter. Det anbefales uansett ikke å ha et styre som har fire medlemmer, på grunn av stemmelikhet.

5.6 Åpenhet og innsynsrett

Vi lever i et demokrati med både ytringsfrihet og påvirkningsmulighet. Vi ønsker integritet og gjensidig respekt. Styret, som representerer hver og én av oss, skal ikke sette munnkurv på sine beboere. Beboerne har rett til å vite hva felleskostnadene brukes til og hva ting koster – at det er åpenhet og innsynsrett i budsjettpostene. Dette skulle være en selvfølgelighet, da det tross alt er våre penger som brukes.

Forslag til vedtak: I forbindelse med vedtak av budsjett i oktober/november hvert år skal styret publisere informasjon om budsjettprosessen i Portalen.

Styrets innstilling: Styret kjenner seg ikke igjen i en beskrivelse av styret som fremgår av innmeldt sak. Som nevnt under de øvrige innmeldte sakene har styret ingen intensjon om å holde noe skjult. Dersom styret pålegges å oversende «budsjettposter» til samtlige beboere ved forespørsel, vil dette kunne føre til mye ekstra arbeider og på sikt føre til at styret mister all sin beslutningsmyndighet etter loven. Dersom styret skal bli «ettergått» ved hvert vedtak styret fatter, vil det bli vanskelig å utføre styrearbeidet. Dette ansees svært lite hensiktsmessig sett opp imot en effektiv forvaltning av borettslaget.

Årsregnskapet gjøres tilgjengelig for samtlige beboere hvert år og det er anledning for beboere å fremme kommentarer til årsregnskapet på hver generalforsamling. Dersom andelseiere ønsker noe mer innsyn foreslås det at styret publiserer informasjon i Portalen om budsjettprosessen hvert år i forbindelse med at nytt budsjett vedtas.

5.7 Protokollen 2024

«Styret jobber videre med å se på muligheten at rekkehusene avregnes i forhold til forbruk, da disse allerede har vannmålere. Og at blokka fordeler sin kostnad etter brøk».

Hva har styret gjort i denne saken?

Forslag til vedtak: Det vedtas ingen endring i vannavregning

Styrets innstilling: Borettslagets forvalter i NBBO har arbeidet med denne saken og har funnet at det generelle forbruket av vann i borettslaget ikke overstiger normalen/gjennomsnittet. Dette gjelder for Bjørkelia nr. 9 og for Bjørkelia nr. 7. Videre arbeid med dette og kostnad for avregning av vannforbruk vil medføre unødvendige økte kostnader for borettslaget.

5.8 Vannmålerinstallering

I en årrekke er vannmålerinstallasjon lagt fram i generalforsamlingene, hvor det vises til: 1) nytteverdien at vi får og tar i bruk vannmålere både med tanke på helse, miljø og sikkerhet (HMS), og ikke minst, 2) å få ned vann- og avløpskostnadene **samlet sett for hele borettslaget**.

Begrunnelsen i informasjonsskrivet, som ble sendt ut sist høst, for å «avslutte» arbeidet med å installere vannmålere, er at styret ønsker arbeidsro og at vannmålere ikke er i fellesskapets interesse. Begge uttalelser krever kommentarer:

- **Spørreundersøkelse** i blokka høsten 2024 for å kartlegge hvor mange beboere som ønsker seg vannmåler: Hele 11 av 14 boenheter ønsker seg dette
- **Felleskostnadene** økte per 2024 med begrunnelse av vannmålerinstallering, hvor målsettinga var at vannmålerne skulle være oppe og gå per 01.01.24
- **Fellesskapets interesse:** Nytteverdien samlet sett for hele borettslaget er å få ned vann- og avløpskostnadene. (Elbil-ladebokser (fremdeles er kun seks av 20 bokser i bruk), samt balkonger og nye takvinduer i rekkehusene er ikke i fellesskapets interesse.)
- **Økte kommunale avgifter:** Vann- og avløpskostnadene (avløpskostnadene er dyrere enn vannkostnadene) vil mest sannsynlig øke med 60 prosent innen 2027. I tillegg kommer den kommunale kostnaden til et nytt og nødvendig renseanlegg – også en kostnad som skal betales av innbyggerne
- **Miljø:** Vann er et knapphetsgode og økt fokus og bevisstgjøring på vannforbruket får vi når hver og en må betale sitt eget forbruk. Vann er en ressurs som må deles på stadig flere mennesker og bruksområder
- **Sikkerhet:** Ved at hver og en har vannmåler vil blant annet lekkasje oppdages på et tidlig tidspunkt, noe som gagner både den enkelte og fellesskapet
- **Rettferdighet:** Det er ikke snakk om hvem som betaler mest eller minst. Det er rettferdig at vi betaler for det vi bruker, slik som strømutgiftene. Er det rettferdig og solidarisk at minstepensjonisten betaler for familier med barn og hvor begge er i jobb? Svaret er innlysende.

Innstilling til vedtak: Installere vannmålere i blokka, og fordele vann- og avløpskostnadene per boenhet i både rekkehus og blokk.

Forslag til vedtak: Det installeres ikke vannmålere i Bjørkelia nr. 9

Styrets innstilling: Styret har i en årrekke (ca 13 år) arbeidet kontinuerlig med å besvare ut spørsmål og innmeldt sak vedrørende vannmålere. I siste informasjonsskriv ble det skrevet en lang redegjørelse for bakgrunnen for at styret valgte å ikke vedta installering av

vannmålere i blokken.

Gjennomgang av borettslagets vannforbruk, både i sin helhet og separat i rekkehus og blokken, viser et helt gjennomsnittlig vannforbruk. Det legges derfor til grunn at installering av vannmålere ikke vil ha en særlig positiv effekt på det totale vannforbruket og derfor heller ikke ha nytteverdi i forhold til HMS. Da borettslagets forbruk av vann ikke overstiger det som antas å være et nødvendig forbruk av vann, vil borettslaget som en helhet ikke spare på innstallering av vannmålere.

Hva gjelder «spørreundersøkelse» som ble avholdt i høst, stiller styret seg undrende til hvilken informasjon som ble gitt ved undersøkelsen. Faktum er at installering av vannmålere vil føre til en betydelig merkostnad for hele borettslaget uten at vi vil få noe igjen for dette, verken på kort eller lang sikt.

Samtlige andelseiere i borettslaget vil måtte dele på kostnadene for den faktiske installeringen av vannmålere, samt materialkostnader. Denne kostnaden er estimert til rundt NOK 250 000 – 350 000 eks mva (pristilbud fra flere år tilbake så denne prisen må indeksreguleres).

Innstallering av vannmålere vil i seg selv ikke føre til reduksjon i felleskostnadene. Det vises da til at borettslaget ikke har et overforbruk av vann og vannforbruket sannsynligvis ikke vil bli redusert, i alle fall ikke i nevneverdig grad.

Ved installasjon av vannmålere vil systemet som nå ansees å være kommunalt gå over til å bli privat. Dette har betydning for hvem som har vedlikeholdsansvaret. Samtlige vannmålere som eventuelt installeres vil måtte vedlikeholdes for borettslagets regning.

Sett hen til borettslagets økonomi, vil innstallering av vannmålere forhindre styret i å utføre faktisk nødvendig vedlikeholdsarbeid. Slikt nødvendig vedlikeholdsarbeid vil være utskiftning av takvinduer i rekkehusene og utskiftning av ventilasjonsanlegget i blokkene. Dersom vi nå ikke skifter ut takvinduene, vil det med sikkerhet føre til lekkasjer i flere av rekkehusene. Vi forventer også at levertiden til ventilasjonsanlegget i blokken er kort og vi ønsker å sette av penger til dette.

5.9 HMS-arbeid

- Er det utarbeidet en vedlikeholdsplan? Hva skal gjøres og når? Hvor er den eventuelt publisert?
- Balkongene i blokka – kartlegge tilstanden: Sjekke betongkonstruksjon og armering (rust/korrosjon)
- Trekk fra vinduer og dører i flere leiligheter i blokka. Det store vinduet i øverste etasje beveger seg i kraftig vind, og ved regelmessige vibrasjoner kan vinduet knuses. Vinduer og dører bør skiftes ut nå som de snart er 30 år
- Feiing av garasjen er ikke gjort på flere år, noe som resulterer i skitt, grus og svevestøv
- Garasjeporten bør skiftes ut, da det tidvis tar lang tid før den åpner seg. Ventetida er spesielt ille i kuldegrader og snøvær
- Manglende lys i ganger og garasje. Tar lang tid før dette ordnes, noe som går utover sikkerheten
- Hva gjøres for å sikre av vanntanker på kjøkken/bad oppfyller dagens krav?

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets muntlige orientering, samt innholdet i årsmeldingen til orientering.

Styrets innstilling: Styret vil informere beboere om sitt arbeid, også HMS arbeid. Dette ble senest gjort i et lengre informasjonsskriv som ble sendt ut til samtlige beboere i september 2024. Per nå har vi ikke en konkret vedlikeholdsplan, men styret kan se på muligheten for at dette igjen blir etabler. Imidlertid har styret gjort flere og betydelige tiltak de siste årene. Dette har resultert i at tilgjengelige midler er noe redusert, som igjen får konsekvenser for hva som kan utføres av vedlikeholdstiltak som ikke ansees «nødvendig». Sammenholdt med en generelt utfordrende økonomi, har styret forsøkt å kun utføre «nødvendig vedlikehold» i et forsøk på å holde fellesutgiftene noe nede. Dette betyr igjen at vi ikke kan utføre alt av det vedlikeholdet som vi kunne ønske.

Hva gjelder feiing av garasjen, hadde vi befaring i fjor. Selv utførende mente at dette var unødvendig da det så fint ut i garasjen.

Styret er også av den oppfatning at de fleste punktene som ramses opp ikke karakteriseres som HMS arbeid, men ordinært vedlikehold.

Styret tolker den innmeldte saken som et ønske om orientering og i utgangspunktet er dette ikke noe som kan behandles på generalforsamling. Styret viser til styrets årsmelding og den muntlige orienteringen som gis på generalforsamlingen.

6. Valg

Det skal velges følgende:
Ett styremedlem for 2 år etter Trond Even Fagerli
To varamedlemmer for 1 år

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for 2 år. Trond Even Fagerli stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Trond Even Fagerli velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Inge Borlaug velges som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Inge Borlaug blir valgt som varamedlem.

6.3 Valgkomitè

Sak innmeldt fra andelseier: Det bør opprettes en egen valgkomité, hvor ingen fra styret er representert. Da unngår man at styret selv plukker ut nye medlemmer, unngår meningsfeller og klakører, eller at såkalt uunnværlig styremedlem sitter i en årrekke. Styremedlemmer bør også ha tidsbegrenset kontrakt, et «åremål».

Forslag til vedtak: Egen og fristilt valgkomité

Styrets innstilling: Det er kun 20 enheter til sammen i borettslaget. Dette gjør det vanskelig å få medlemmer til styret som ønsker å gjøre en god jobb. Til tross for at vi er et lite borettslag, er det nødvendig å legge ned arbeid for å få gjennomført en god forvaltning av borettslaget. Styrets sammensetning har vært endret gjennom årene, og styret kan ikke se at enkeltmedlemmer tidligere har

blitt valgt inn fordi de er "uunværlige". Å fastsette en maks tid for å inneha et styreverv vil, etter styrets mening, gjøre det unødvendig problematisk å få andelseiere til å påta seg verv i styret. I forhåndsvarslet til generalforsamling ble beboere oppfordret til å melde sin interesse for styreverv. Styret har kun mottatt en melding hvor en andelseier meldte sin interesse. Styret mener derfor at utfordringen ikke ligger i de som faktisk ønsker å være medlem av styret, men at utfordringen ligger i å få andelseiere til å melde sin interesse. Å legge begrensninger eller vilkår for verv som styremedlem, vil vanskeliggjøre forvaltningen av styrearbeidet.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen for styret

01.04.2025

Lene Homstvedt

Styrets årsmelding 2024 for Bjørkelund Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Bjørkelund Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 876180502. Borettslaget består av 20 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Lene Homstvedt
Styremedlem, Lars Høisveen
Styremedlem, Trond Even Fagerli
Varamedlem, Igor Glisovic
Varamedlem, Therese Kuvik

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Det ble ikke valgt delegater

Styrets arbeid

I perioden fra forrige generalforsmaling er det avholdt 3 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 14 saker. I tillegg til dette har styret behandlet saker fortløpende per e-post.

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

Styret har håndtert de ordinære oppgavene som håndtering av henvendelser fra beboere, godkjenning av fakturaer, gjennomgang av budsjett og klargjøring av dokumentasjon til generalforsamling. Det er sendt ut to informasjonsskriv siden forrige generalforsamling.

Styret har engasjert ekstern bistand til å klippe plenen i sommersesongen. Styret har også iverksatt arbeidet med å bytte ut takvinduene i rekkehusene. Dette har inkludert befaring fra flere tilbydere og inngåelse av kontrakt, samt organisering av gjennomført utskiftning.

I samarbeid med forvalter i NBBO har styret nedlagt betydelig med tid for å utrede spørsmålet vedrørende installering av vannmålere i blokken.

Styret vil i den kommende perioden arbeidet med å oppgradere uteområdene som har forfalt noe. Vi har allerede klippet ned hekken fra postkassene og ned til enden av rekkehusene.

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

Saker som er under arbeid:

- Vedlikehold av uteområdene
- Utrede borettslagets muligheter når lånet er nedbetalt i 2027

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2025 – byttet takvinduer i Bjørkelia nr. 7
- 2024 – byttet ventilasjonsanlegg i Bjørkelia nr. 7
- 2024 – Garasjeport i Bjørkelia nr. 9 (byttet ut vaier og hjulskinner. Parret enheter)
- 2024 – byttet ut alle lyspærer i svalgangene.
- 2023 og tidligere - Arbeid i Bjørkelia nr. 9
    - Arbeid med tak i Bjørkelia nr. 9 (byttet vindskier og vannbrett, satt stopper for ras og is svuller ved utsatt vindski. Vasket bort mose. Fjernet overgrodd klatrebusk. Renset takrenner)
    - Arbeid med utredning av vannmålere
    - Arbeid med utvendig svalgang og trapper (Sklisikret svalgang og trapp ned til kjeller. Fjerning av maling på endevegg mot nr. 11)
    - Arbeid trappeganger innvendig (malt tak og vegger)
    - Anlagt ny hekk i skråning
    - Vannslanger utvendig (anlagt nye rør til vannslanger og nye vannslanger ute)
    - Garasje (ny oppmerking av parkeringsplasser)
    - Ventilasjon (tilleggsisolert rør for å unngå kondens)

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86383179. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det ikke overdratt boliger i borettslaget.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

01.04.2025

Lene Homstvedt

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**672 501**	**827 795**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	643 201	262 634
Opptak lån / avdrag på lån	-483 977	-476 599
Andre forhold som påvirker disp midler	58 671	58 671
Årets endring i disponible midler	**217 895**	**-155 294**
Disponible midler 31.12	**890 396**	**672 501**

Resultatregnskap Bjørkelund Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 743 324	1 614 156	1 743 324	1 743 324
Sum inntekter		**1 743 324**	**1 614 156**	**1 743 324**	**1 743 324**
Kostnader					
Personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger	3	58 671	58 671	58 671	58 671
Kommunale avgifter		298 166	266 813	364 825	338 270
Strøm og annen energi	4	28 477	35 016	30 000	40 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	157 533	456 571	345 000	380 000
Løpende driftskostnader	6	129 125	125 484	113 000	159 500
Administrativ konsulentbistand	7	86 473	82 932	87 011	91 443
Digitale tjenester		133 301	126 823	130 000	136 767
Forsikringer		52 184	44 158	51 554	66 430
Andre driftskostnader	8	15 888	27 137	26 000	26 000
Sum driftskostnader		**1 016 868**	**1 280 655**	**1 263 111**	**1 354 131**
Driftsresultat		**726 456**	**333 501**	**480 213**	**389 193**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 602	105	0	0
Andre finansinntekter		4 518	3 839	0	0
Rentekostnader		89 375	74 811	78 138	72 869
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-83 255**	**-70 867**	**-78 138**	**-72 869**
Årets resultat		**643 201**	**262 634**	**402 075**	**316 324**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		643 201	262 634	0	0
Sum disponeringer		**643 201**	**262 634**	**0**	**0**

Balanse - Bjørkelund Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 600 000	2 600 000
Bygninger	9	13 328 298	13 328 298
Andre driftsmidler	3	234 686	293 357
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**16 162 984**	**16 221 655**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 208	18 403
Erstatningsmessige skader		0	146 714
Andre fordringer		198 768	194 028
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		877 415	484 636
Sum omløpsmidler		**1 083 392**	**843 781**
SUM EIENDELER		**17 246 376**	**17 065 436**

Balanse - Bjørkelund Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		9 658 403	9 015 202
Sum egenkapital	**10**	**9 660 403**	**9 017 202**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	1 592 977	2 076 954
Borettsinnskudd		5 800 000	5 800 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 067
Gjeld til forretningsfører		0	100
Leverandørgjeld		189 733	160 737
Annen kortsiktig gjeld		3 263	4 375
Sum gjeld		**7 585 973**	**8 048 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 246 376**	**17 065 436**

Sted:_____, dato:_____

Lene Homstvedt	Lars Høisveen	Trond Even Fagerli
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 743 324	1 614 156
Sum	**1 743 324**	**1 614 156**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Ladestasjon elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	410 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	410 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	176 014
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	234 686
Årets avskrivninger :	58 671
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	28 477	35 016
Sum	**28 477**	**35 016**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 091	112 851
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	128 971	343 720
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	5 316	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 154	0
Sum	**157 533**	**456 571**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	124 125	120 484
6780 Andre driftsavtaler	5 000	5 000
Sum	**129 125**	**125 484**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	83 310	79 044
Sum	**86 473**	**82 932**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	3 934	3 418
6500 Verktøy	0	14 527
6550 Driftsmateriale	2 980	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	224	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	6 000	5 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 550	1 198
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 103
7790 Annen kostnad	0	1 891
Sum	**15 888**	**27 137**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	2 600 000	2 600 000
1100 Bygninger	13 328 298	13 328 298
Sum	**15 928 298**	**15 928 298**

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

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	9 658 403	9 015 202
SUM EGENKAPITAL	**9 660 403**	**9 017 202**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	**11424507 9**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1997
Rentesats:	4.705 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	9 960 000
Lånesaldo 01.01:	2 076 954
Avdrag i perioden:	483 977
Lånesaldo 31.12:	**1 592 977**

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11424507 9	9	82 846	745 614
	6	79 034	474 204
	3	75 842	227 526
	2	72 814	145 628

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Bjørkelund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkelund Borettslag

Styreleder	Lene Homstvedt (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lars Høisveen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Trond Even Fagerli (sign.)	24.03.2025

Til generalforsamlingen i
Bjørkelund Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Bjørkelund Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 643 201. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

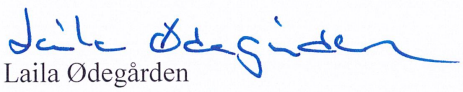
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 2.april 2025
Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørkelund Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 17:30 - Gulskogen skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:7

Antall andeler representert ved fullmakt: 6

Totalt antall andeler representert i møtet:13

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lene Homstvedt

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lene Homstvedt

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke nødvendig

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Lars Høisveen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 643 201 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Gjesteparkering

Vinterstid har beboere i blokken problemer med å motta besøk før kl 15.00, da det er parkering forbudt i gaten utenfor blokken i Bjørkelia 9.

I den forbindelse foreslår vi at det opprettes parkering bak blokken, vis a vis søpledukene til rekkehusene. Det burde være mulig å lage skrå parkering til 4 biler. Vi foreslår å fjerne lyktestolpen som står der da denne ikke fungerer likevel.

Søple dunkene kan settes litt lenger ned.

Foreslår samtidig at det bygges et søple skur til dunkene.

Grethe og Inge

Vedtak:
Det skal ikke etableres fire nye parkeringsplasser bak blokken og lyktestolper fjernes ikke. Enstemmig vedtatt.

5.2 Ekstern styreleder

7. Ekstern styreleder: En mulighet er å ha en ekstern, profesjonell og upartisk styreleder, noe naboborettslaget har. Der fungerer dette fint. Plen og hekk blir klippet regelmessig og pent, og vaktmesteren utfører små og store oppgaver regelmessig.

Vedtak:
Det engasjeres ikke ekstern styreleder. Enstemmig vedtatt.

5.3 Åpenhet i styrearbeidet

Styret skal representere åpenhet og ærlighet i alt sitt arbeid, og ikke gjemme seg bak forvaltningsretten. Regelmessig informasjon sendes til beboerne og kopi av møtereferatene gjennom året ønskes.

Vedtak:

Styret skal utgi informasjonsskriv til beboerne gjennom året. Enstemmig vedtatt.

5.4 Styrets sammensetning

Det er naturlig at styrets sammensetning gjenspeiler beboernes sammensetning. Hvor lenge siden har det vært én representant for alenebeboerne? Foreslår at styret skal bestå av fire medlemmer, to fra blokka og to fra rekkehusene. Varamedlemmer utgår.

Vedtak:

Det fastsettes ikke begrensninger eller øvrige vilkår for styrets sammensetning. Enstemmig vedtatt.

5.5 Åpenhet og innsynsrett

Vi lever i et demokrati med både ytringsfrihet og påvirkningsmulighet. Vi ønsker integritet og gjensidig respekt. Styret, som representerer hver og én av oss, skal ikke sette munnkurv på sine beboere. Beboerne har rett til å vite hva felleskostnadene brukes til og hva ting koster – at det er åpenhet og innsynsrett i budsjettpostene. Dette skulle være en selvfølgelighet, da det tross alt er våre penger som brukes.

Vedtak:

I forbindelse med vedtak av budsjett i oktober/november hvert år skal styret publisere informasjon om budsjettprosessen i portalen. Enstemmig vedtatt.

5.6 Protokollen 2024

«Styret jobber videre med å se på muligheten at rekkehusene avregnes i forhold til forbruk, da disse allerede har vannmålere. Og at blokka fordeler sin kostnad etter brøk».

Hva har styret gjort i denne saken?

Vedtak:

Det vedtas ingen endring i vannavregning. Enstemmig vedtatt.

5.7 Vannmålerinstallering

I en årrekke er vannmålerinstallasjon lagt fram i generalforsamlingene, hvor det vises til: 1) nytteverdien at vi får og tar i bruk vannmålere både med tanke på helse, miljø og sikkerhet (HMS), og ikke minst, 2) å få ned vann- og avløpskostnadene **samlet sett for hele borettslaget**.

Begrunnelsen i informasjonsskrivet, som ble sendt ut sist høst, for å «avslutte» arbeidet med å installere vannmålere, er at styret ønsker arbeidsro og at vannmålere ikke er i fellesskapets interesse. Begge uttalelser krever kommentarer:

- **Spørreundersøkelse** i blokka høsten 2024 for å kartlegge hvor mange beboere som ønsker seg vannmåler: Hele 11 av 14 boenheter ønsker seg dette
- **Felleskostnadene** økte per 2024 med begrunnelse av vannmålerinstallering, hvor målsettinga var at vannmålerne skulle være oppe og gå per 01.01.24
- **Fellesskapets interesse:** Nytteverdien samlet sett for hele borettslaget er å få ned vann- og avløpskostnadene. (Elbil-ladebokser (fremdeles er kun seks av 20 bokser i bruk), samt balkonger og nye takvinduer i rekkehusene er ikke i fellesskapets interesse.)
- **Økte kommunale avgifter:** Vann- og avløpskostnadene (avløpskostnadene er dyrere enn vannkostnadene) vil mest sannsynlig øke med 60 prosent innen 2027. I tillegg kommer den kommunale kostnaden til et nytt og nødvendig renseanlegg – også en kostnad som skal betales av innbyggerne
- **Miljø:** Vann er et knapphetsgode og økt fokus og bevisstgjøring på vannforbruket får vi når hver og en må betale sitt eget forbruk. Vann er en ressurs som må deles på stadig flere mennesker og bruksområder
- **Sikkerhet:** Ved at hver og en har vannmåler vil blant annet lekkasje oppdages på et tidlig tidspunkt, noe som gagner både den enkelte og fellesskapet
- **Rettferdighet:** Det er ikke snakk om hvem som betaler mest eller minst. Det er rettferdig at vi betaler for det vi bruker, slik som strømutgiftene. Er det rettferdig og solidarisk at minstepensjonisten betaler for familier med barn og hvor begge er i jobb? Svaret er innlysende.

Innstilling til vedtak: Installere vannmålere i blokka, og fordele vann- og avløpskostnadene per boenhet i både rekkehus og blokk.

Vedtak:

Det installeres ikke vannmålere i Bjørkelia nr. 9. Enstemmig vedtatt.

5.8 HMS-arbeid

- Er det utarbeidet en vedlikeholdsplan? Hva skal gjøres og når? Hvor er den eventuelt publisert?
- Balkongene i blokka – kartlegge tilstanden: Sjekke betongkonstruksjon og armering (rust/korrosjon)
- Trekk fra vinduer og dører i flere leiligheter i blokka. Det store vinduet i øverste etasje beveger seg i kraftig vind, og ved regelmessige vibrasjoner kan vinduet knuses. Vinduer og dører bør skiftes ut nå som de snart er 30 år
- Feiing av garasjen er ikke gjort på flere år, noe som resulterer i skitt, grus og svevestøv
- Garasjeporten bør skiftes ut, da det tidvis tar lang tid før den åpner seg. Ventetida er spesielt ille i kuldegrader og snøvær
- Manglende lys i ganger og garasje. Tar lang tid før dette ordnes, noe som går utover sikkerheten
- Hva gjøres for å sikre av vanntanker på kjøkken/bad oppfyller dagens krav?

Vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets muntlige orientering, samt innholdet i årsmeldingen til orientering. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for 2 år. Trond Even Fagerli stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Trond Even Fagerli velges som styremedlem for 2 år. Enstemmig vedtatt.

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Vedtak:

Inge Borlaug velges til varamedlem for ett år.

Styret gis fullmakt til å verve et varamedlem til.

Enstemmig vedtatt.

6.3 Valgkomitè

Sak innmeldt fra andelseier: Det bør opprettes en egen valgkomité, hvor ingen fra styret er representert. Da unngår man at styret selv plukker ut nye medlemmer, unngår meningsfeller og klakører, eller at såkalt uunnværlig styremedlem sitter i en årrekke. Styremedlemmer bør også ha tidsbegrenset kontrakt, et «åremål».

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite. Enstemmig vedtatt.

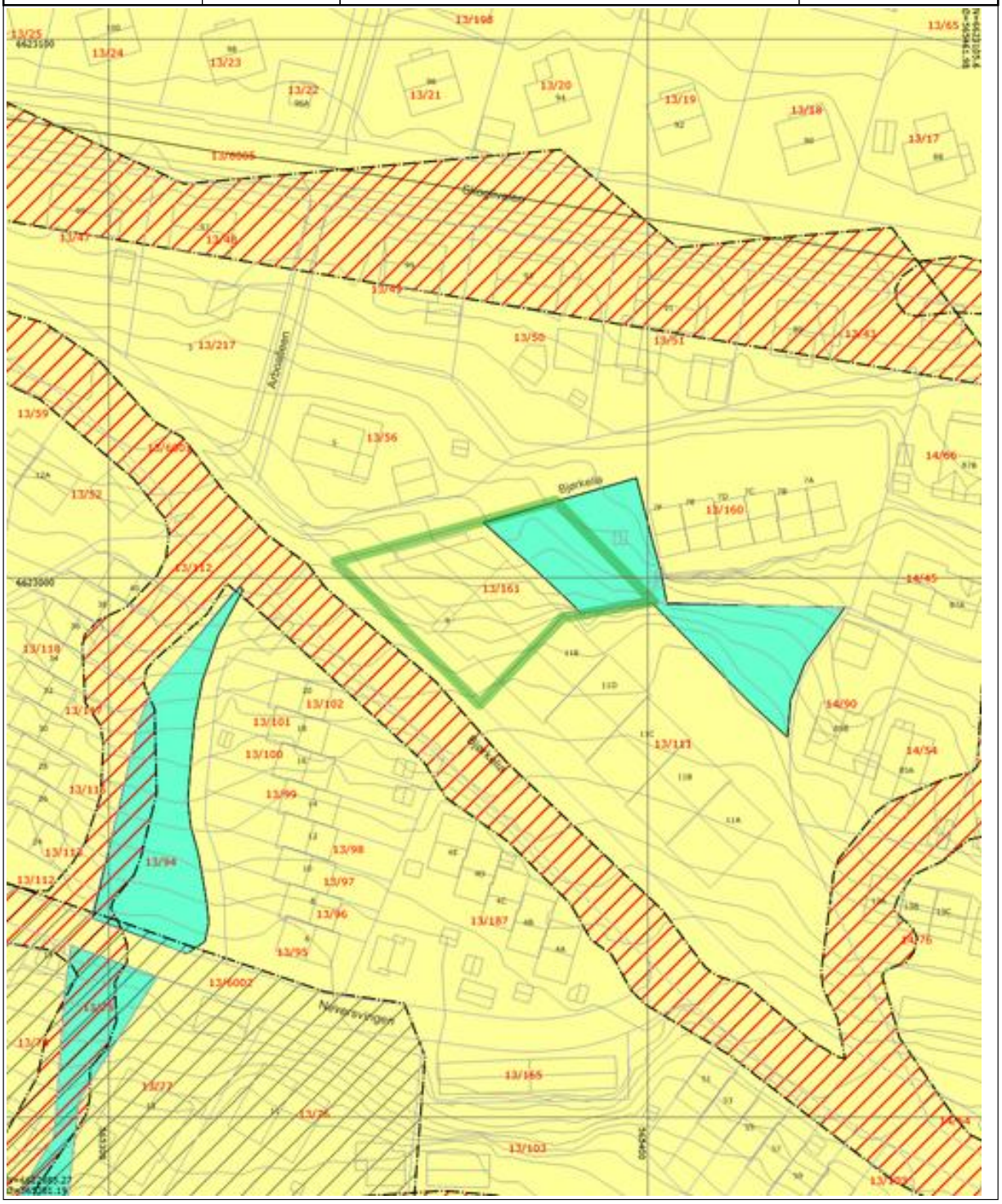
6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:

Lene Homstvedt.

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Bjørkelia 9 3047 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

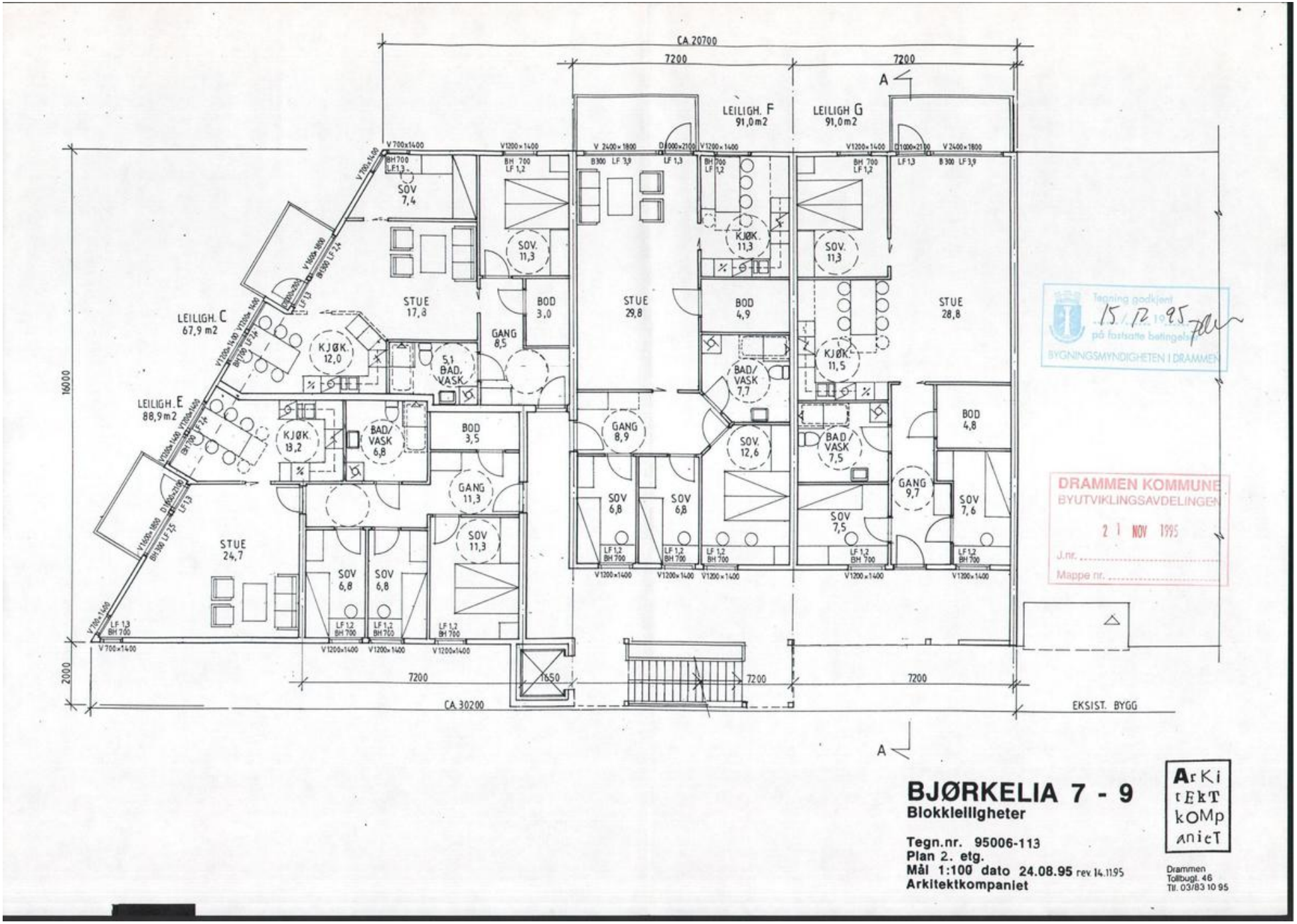
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bjørkelia 9 3047 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 13, BNR. 41 M.F			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Forretning	Kjøreveg	Gate m/fortau
Gang-/sykkelveg	Vann- og avløpsanlegg	Felles avkjørsel
Felles lekeareal	Felles grøntareal	



BJØRKELIA 7 - 9

Blokkleiligheter

Tegn.nr. 95006-113
Plan 2. etg.
Mål 1:100 dato 24.08.95 rev. 14.11.95
Arkitektkompaniet

ArKi
tEkT
kOMp
AniET

Drammen
Tollbugt. 46
Tlf. 03/83 10 95



BRAGERNES EIENDOMSUTVIKLING

POSTBOKS 162
3001 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
PGRK/95/9368/3-013/0160	**PGRK/95/9368/3-013/0160**	**3-013/0160**	**07/03-1997**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder :
ARKITEKTKOMPANIET

TOLLBUGATA 46
3044 DRAMMEN

Eiendom/byggested: BJØRKELIA 7 D

Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 13/160

Deres søknad : 95.08.29
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Boligblokk

Vedtak dato : 15.12.95 **Saksnr:** 95/ 0

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget

Merknad:
-ALLE UTVENDIGE TRAPPER OG SVALGANGER SKAL SIKRES MED REKKVERK.
-PARKERINGSKJELLER SKAL VÆRE TILGJENGELIG FOR BEBOERE VED INNFLYTTING MED TILSTREKKELIG LYS, LEDELYS OG VENTILASJON.
-AVFALLSROM SKAL VÆRE KLART TIL INNFLYTTING.
-ADKOMST TIL BALKONGER SKAL VÆRE FYSISK SPERRET FREM TIL FORSKRIFTSMESSIG REKKVERK ER MONTERT.
-ALLE LEILIGHETER SKAL HA MONTERT BRANN/RØYKVARSLER.
-ALLE LEILIGHETER SKAL HA TILGANG TIL BRANNSLOKKINGSUTSTYR, HENHOLDSVIS FRA BRANNSLOKKINGSSKAP I FELLESGANGER OG MED HUSBRANNSLANGER I KJØKKENSKAP.

-HEIS SKAL VÆRE KLAR TIL BRUK.
-DØRPUMPER MONTERES PÅ BRANNKLASSIFISERTE DØRER.

Gjenstående arbeider må være fullført innen 07.06.97

Kopi sendt: Tømrermestrene Bogen og Mathisen A/S, Postboks 2154, 3003 Drammen.

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Drammen	07.03.97	for Per Gunnar Rød Knudsen Berit Ellingsen

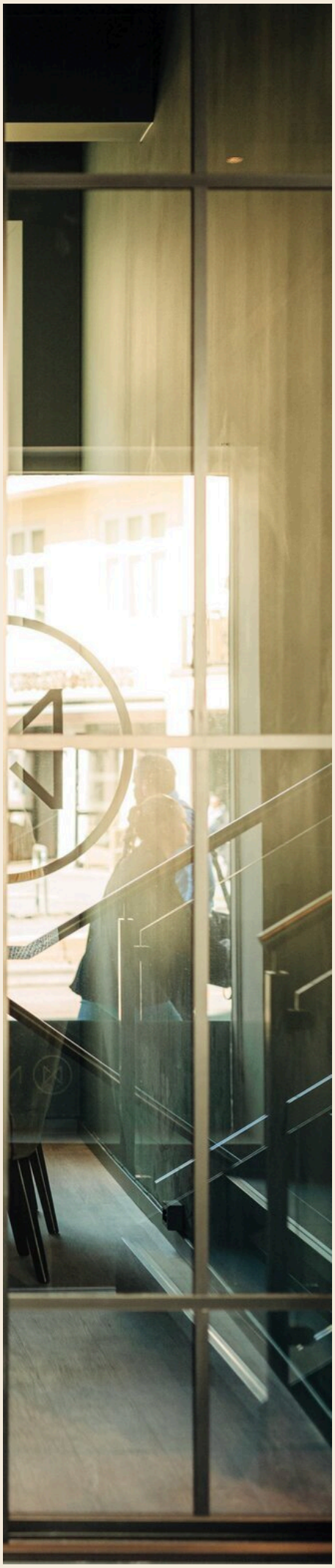
Drammen kommune
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0050/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørkelia 9 3047 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Johanna Finnby
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696



Ida Soleim Abrahamsen
Fagansvarlig / Kontorsjef /
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
i.soleim@nordvikbolig.no
951 00 613

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: