NORDVIK

Merkurveien 26

3 soverom | 113 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Merkurveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og flott enderekkehus i solrike omgivelser - Terrasse m/utsikt - 3 soverom - Parkering - Familievennlig

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**8 082,-**
Totalpris	**4 284 667,-**
Fellesgjeld	**686 585,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 639,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Merkurveien 26 på Stenseth!

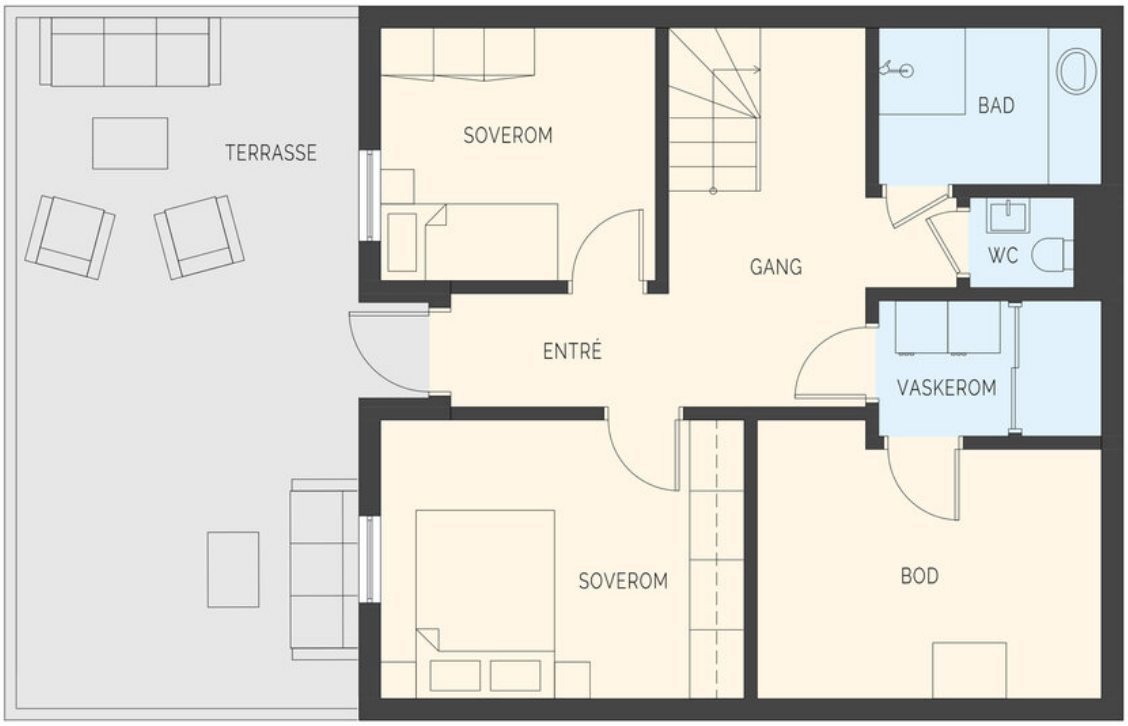
Dette er et innholdsrikt rekkehus i ende med god intern beliggenhet på feltet. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger de senere år, og fremstår som moderne.

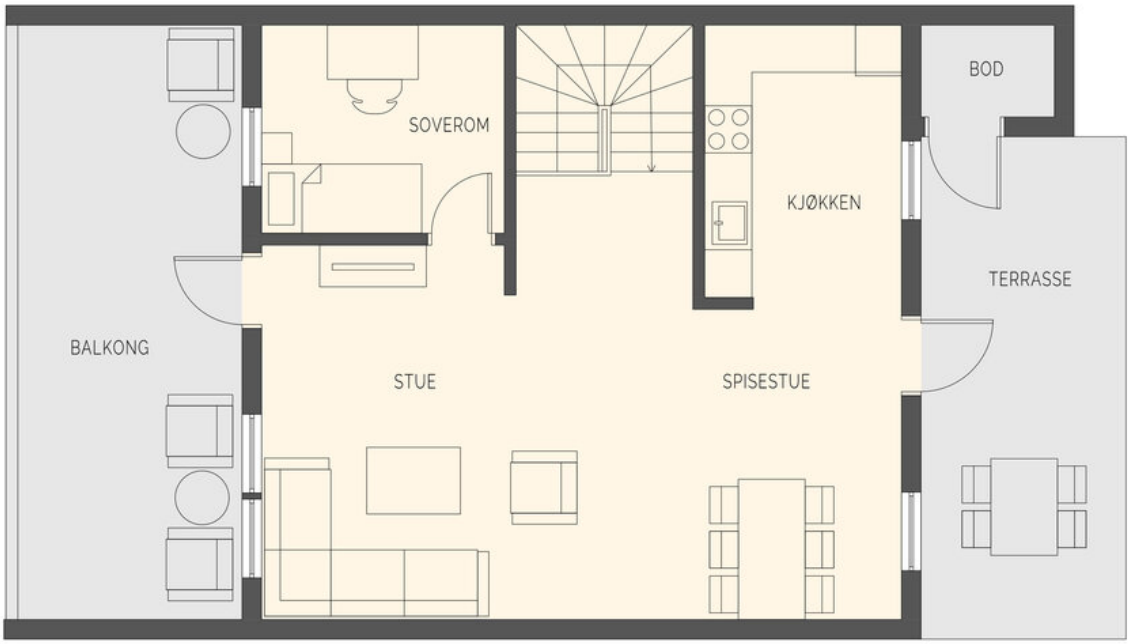
Høydepunkter:
Hele 3 uteplasser med gode solforhold og utsikt
Praktisk og gjennomgående planløsning
Bad, toalettrom og vaskerom
Meget romslig innvendig bod med garderobeløsning
Montert varmepumpe i 2023
Flere nymalte vegger i 2026
Utført el-kontroll i boligen i 2024
Nytt tak samt malt fasader i 2021 i regi av borettslaget
Biloppstillingsplass med elbil-lader
Veletablert og barnevennlig område med nærhet til lekeplasser, barnehage og skole, samt dagligvare
Flotte turmuligheter, både innover i Finnemarka og rundt elva

Velkommen til hyggelig visning

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm





1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 60 kvm




























1
2
3
4





Flislagt bad med behagelige varmekabler i gulv





Praktisk vaskerom

Meget romslig innvendig bod med god plass for diverse oppbevaring











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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0253/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 242, bnr 214 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 32 i Veståsen Borettslag A/l, org.nr. 947927787

Selger
Lovise Ribe

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
686 585,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 276 585,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 992,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 082,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 082,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 284 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 299 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, gang med trapp, 2 soverom, bad, WC, vaskerom og bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Trapperom, stue, kjøkken og soverom
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvvik kan derfor forekomme.

Innhold
Underetasje: Entré, gang, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og innvendig bod.
1. Etasje: Stue, kjøkken og soverom.

Det er etablert en platting/markterrasse ved inngangsparti.
Det er etablert en terrasse på baksiden med adkomst fra kjøkken/stue, samt på fremsiden.
Boligen disponerer én utvendig bod på 2m2 i tilknytning til boligen.

Standard
U. Etasje:

Entré/gang:
Velkommen hjem! Pent opparbeidet inngangsparti med markterrasse på 36 kvm med plass for utemøblement. Lys og fin gang med plass for å henge av seg yttertøy. Videre adkomst til gang med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
I boligens underetasje finner du totalt 2 soverom.

Hovedsoverommet kan enkelt innredes med dobbeltseng og nattbord. Videre er det etablert praktisk garderobe med god plass for oppbevaring.
Soverom 2 er også av god størrelse med god plass for seng og garderobeskap.

Bad:
Flislagt bad med behagelige varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffer og benkeplate, servantbolle, speil og dusjkabinett. Innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Toalettrom:
Pent og praktisk toalettrom som er innredet med servant og toalett.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til innredning for oppbevaring.

Bod:
Innvendig bod med romslig garderobeløsning og god plass til diverse oppbevaring.

1. Etasje:

Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stuen er malt i 2026 og har laminat på gulv. Verdt å nevne er at det i 2023 ble installert varmepumpe i stuen, samt flere nye stikkontakter flere steder i boligen. Videre kan man enkelt møblere med spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.
Stuen er gjennomgående med adkomst til flotte uteområder fra begge sider. Meget romslig terrasse på fremsiden. Her kan du nyte gode solforhold og nydelig utsikt. Bak boligen finner du også uteplass med god boltreplass for store og små.

Kjøkken:
Nyere og moderne kjøkken fra 2010 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp (2023) og mikro (2023). Frittstående oppvaskmaskin. Videre er det benkeplate i laminat samt Berry Alloc plater mellom over- og underskap. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Soverom:
Pent soverom som praktisk kan benyttes som hjemmekontor eller gjesterom. Soverommet er romslig med god plass for diverse møblement.

Parkering
Alle andelseiere har tilgang på en parkeringsplass. Noen har garasje, andre biloppstillingsplass. Plassen medfølger boligen.
Denne boligen disponerer én utvendig biloppstillingsplass merket med nr 5. Det er etablert elbil-lader på plassen, hvor borettslaget bestemmer fastpris på strømmen. Det må inngås avtale med Lyse lading for bruk av laderen. Månedlig nedbetaligsløsning av ladeboks faktureres i tillegg til forbruk for kr. 556/mnd frem til august 2027.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Oppgradert platting og utebod på bakside
- Ny kum på vaskerommet
- Ny vask og kran på kjøkkenet
- Mørk grå utvendig screen/solskjerm som kan justeres innenifra (soverom oppe)
- Maling av overflater stue, kjøkken og trappeoppgang
- Rehabilitering av felles avløpsrør og vannrør 2025/2026, i regi av borettslaget

2025:
- Nytt dusjkabinett
- Utvidet platting på fremside ved inngangsparti
- Nye verandabord og nytt undertak m/takrenner
- Montert to nye stikkontakter i boden

2024:
- Utført el-kontroll i boligen
- Ny utvendig trapp langs husveggen

2023:
- Installert varmepumpe
- Montert 10 nye stikkontakter

2021:
- Byttet tak i regi av borettslaget
- Malt fasader i regi av borettslaget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakninger mellom sisterne og toalett januar 2026 (Røyken Rørlegger AS)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny platting inngangsparti 2025 (Arud Bygg) Nye terassebord 2. etg. og undertak med
takrenne 2025 (Viken tak og bygg) Ny platting og utebod på baksiden i regi av borettslag 2026.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elanlegget oppgradert i 2023. Sjekket i 2026; ingen anmerkninger. Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 2026 ifm installasjon av taklampe i stue og ny termostat på toalettrom.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i 2024, via strømleverandør, Lyse lading

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannrør inn og vannmåler oppgradert i 2026 i regi av borettslaget. Installert
vaskekum på vaskerom i 2026 (Røyken Rørlegger AS)

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.
Ja
Beskriv: Oppdaget en mus i ytterveggen desember 2024. AntiCimax fant da et hull i musebånd på ytterveggen som ble tettet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, liggende i boligmappa.

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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 FRA TILSTANDSRAPPORT
Grunnforhold: Ukjent
Grunnmur: Betong under terreng
Plate på mark: Ja
Etasjeskille: Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning/fasade: Stående og liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap: I entre
Varmtvannstank: Vaskerom
Avtrekk bad, kjøkken, toalettrom: Via fellesanlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Boligen har underetasje med rom delvis under terreng. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Selv om det ikke er påvist fuktmerker, skade eller fuktutslag målt med protimeter MMS 3 under befaring, anbefales jevnlig overvåkning av symptomer på fuktmerker.
- Vinduer og dører: Boligen har både to- og trelags vinduer, hvor vinduene ble skiftet i 2011, mens terrassedøren er fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Isolerglasset i terrassedøren er imidlertid eldre enn 35 år, og med denne alderen må det påregnes økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid. Utskifting av terrassedøren må derfor forventes på sikt.
- Innvendig vann- og avløpsrør: Avløpsanlegget er hovedsakelig av plast og utført som skjult anlegg, og er derfor kun undersøkt visuelt der det er tilgjengelig, som ved sluk på bad, vaskerom og i vaskeskap på kjøkken. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning, og lufting av anlegget over tak er tilstede. Skjulte avløpsrør under bakken vurderes å være fra byggeåret, og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes at deler av anlegget kan få redusert funksjon eller behov for utskifting i tiden fremover.
Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret. Ifølge eier er det i regi av borettslaget lagt nye vannledninger frem til boligen i 2026. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. De innvendige kobberrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og bygningsdelen vurderes derfor til tilstandsgrad 2. Det må påregnes at rørene på sikt vil måtte skiftes ut som følge av alder, og risikoen for lekkasjer øker med rørenes levetid.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er en 198 liters tank fra 2003, plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederen har imidlertid passert 20 års alder, og erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt når en bereder når denne alderen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er vurdert til å være utsatt for tilsig av overflatevann.
- Bad: Det ble foretatt hulltaking i trapperom bak bruksvannsutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3 uten utslag i sort sone, hvilket indikerer et fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Det er likevel grunnet alder og tidstypisk krav til tettesjikt, forbundet med risiko for skader, feil, mangler og påfølgende fuktskader ved fortsatt bruk av badet slik det fremstår pr.idag.
- Vaskerom: Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. I.h.t NS 3600:2025 skal det settes TG 3 på tettesjikt på bad lagt før 2000, fordi datidens krav til tettesjikt på generell basis ikke tilfredsstiller dagens brukskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt hylle på soverom i 2.etasje
- Vegghengte nattlamper på barnerom
- Bokhylle i stue
- Hyller i bod
- Vegghengt TV
- Vegghengte kurver i gang

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

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

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

Oppvarming
- Varmekabler på bad
- Varmepumpe plassert i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner

Dersom boligen ikke har fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 639,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnkostnad kr. 7 745,- som inkluderer styrehonorar, revisjon, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og grunnpakke tv/internett.
A-konto vann og avløp kr. 859,-
Motorvarmer kr. 31,-

Det opplyses om at medlemskontigent for medeiere har forfall hver 12 måned på kr. 300,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Månedlig nedbetaligsløsning av ladeboks faktureres i tillegg til forbruk for kr. 556/mnd frem til august 2027

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 908 298,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 633 191,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Altibox inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Veståsen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 947927787. Borettslaget består av 37 boenheter.

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 22 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Veståsen Borettslag. Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Vedlikehold som er gjennomført siste årene:

- Rehabilitering av felles avløpsrør og vannrør 2025/2026
- Oppgradering av lekeplass 2023
- Vannsjekk av alle leilighetene 2024
- Innstallering av flere radonbrønner 2023
- Radonmåling 2022
- Etterisolering av loft 2021
- Trimme busker og trær på eiendommen 2021
- Maling av rekkehusene 2021
- Byttet tak 2020

Styreleder opplyser for øvrig at det er et godt driftet borettslag.

Forretningsfører
NBBO

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 686 585,-pr. 30.12.2025

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660153923, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 09.10.2026: 15 422 842
Andel av saldo: 417 854
Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.06.2047)
Flytende rente

Lånenummer: 96660190071, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 09.10.2026: 9 918 791
Andel av saldo: 268 731
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2055)
Flytende renter

Ingen mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 225 933,- pr. 30.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 3 126 907,-. Årsaken er rørrehabilitering som er finansiert med låneopptak.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 533 920,-.

Styret opplyser at det akkurat er ferdigstilt et større prosjekt med rørrehabilitering, og at det derfor ikke er planlagt noen nye kostnadsbærende prosjekter i nærmeste fremtid.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.
Trapp opp til inngangsparti deles med nabo, og snømåking fordeles også mellom andelene.

Dyrehold
Dyrehold kan bli tillatt etter søknad til styret.
Retningslinjer for søknader om dyrehold, samt regler for dyrehold, beskrives i ett eget vedlegg og er en del av husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86356468

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 666 kvm (Eiertomt)
Hyggelige uteområder med terrasseplatting ved inngangsparti, stor veranda med adkomst fra stue og fin uteplass bak boligen.
Nydelige sol- og utsiktsforhold kan nytes på eiendommen.
Adkomst til boligen via felles trappeoppgang med nabo.
Det må påregnes måking/strøing på vinterstid.

Opparbeidede fellesarealer med asfaltert gangsti, beplantninger og parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

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

Adkomst
Se kartskisse i annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en solrik beliggenhet på nedre Stenseth i et familievennlig boligfelt. Boligen ligger fint til med flotte utsiktsforhold.
Her bor man i solrike omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og mark med flott turterreng hele året.

Beliggenheten er meget barnevennlig med gangavstand til barnehage, barneskole, daglivare og offentlig kommunikasjon.
Videre er det kort vei til flere ulike fritidsaktiviteter i området, blant annet svømmehall, skatepark, badeplass, volleyballbane og andre idrettstilbud. I vinterhalvåret har man tilgang på et velutviklet løypenett som strekker seg langt innover Finnemarka.

I nærheten finner du også flere ulike servicetilbud samt daglivarebutikker. Det er kort vei til Alti Storsenter som innehar et rikt utvalg av ulike butikker, spisesteder og alt man måtte trenge i hverdagen. Videre er det cirka 15 minutters kjøretur til Drammen sentrum med ytterligere service- og rekreasjonstilbud.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av tomannsboliger, rekkehus og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon via buss og tog. Kort vei til busstopp fra boligen via Gamle riksvei med god kommunikasjon retning Mjøndalen, Hokksund og Drammen. Videre er det kort vei til Mjøndalen togstasjon som tar deg retning Drammen, Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Nærliggende barnehager er Stenseth barnehage, Møllenhof barnehage og Norlights Montesorribarnehage.

Skole:
Det er kort gange til Stenseth barneskole som ligger i flotte omgivelser med umiddelbar nærhet til fine friluftsområder i skog og mark.
Eknes Ungdomsskole ligger ved Eknes svømmehall, hvor man kan ta skolebussen, som stopper på bussholdeplassen "Saturnveien".

Åssiden Videregående Skole ligger ca 9 minutter med bil fra boligen. Videre er det flere videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 6 stk eneboliger m/underetasje i rekke datert 15.06.1976.

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen datert 24.09.1974. Tegningene samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen. Adkomst fra offentlig vei til private veier internt for borettslaget.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 18.6.2025 er avsatt til nåværende boligbebyggelse, flomfare, grav- og urnelund, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) samt ras- og skredfare.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets

løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 1 705,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 125 930,- 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 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmegler
Tlf. 46935116

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).

Merkurveien 26

Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.)	192 elever, 12 klasser	10 min gange, 0.7 km
Krokstad skole (1-7 kl.)	502 elever, 24 klasser	5 min bil, 2.5 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	521 elever, 25 klasser	7 min bil, 2.5 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	360 elever, 19 klasser	20 min gange, 1.7 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	253 elever, 18 klasser	6 min bil, 3.4 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	9 min bil, 5.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	13 min bil, 8.7 km

Offentlig transport

Stenseth	Totalt 7 ulike linjer	4 min gange, 0.3 km
Mjøndalen stasjon	Linje R12	6 min bil, 3 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 1 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 18 min bil

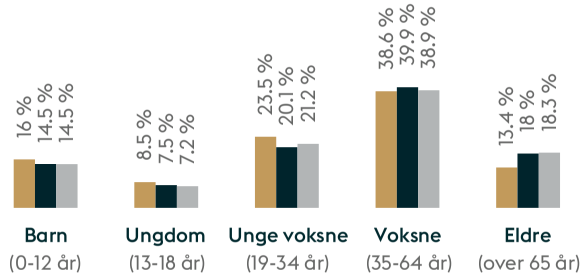
Barnehager

Stenseth barnehage (1-5 år)	71 barn	12 min gange, 0.9 km
Møllenhof barnehage (1-5 år)	70 barn	14 min gange, 1.2 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage...	92 barn	15 min gange, 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Nybruveien	7 min gange
Kiwi Stenseth	9 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenseth terrasse nedre	1 014	458
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stenseth skole	10 min
Møllenhoff balløkke	14 min
Sporty24 Mjøndalen	20 min
Olympus Solbergelva	5 min

«Barnevennlig. Fantastisk utsikt. Massevis av butikker i nærheten. Rett ved skogen. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Merkurveien 26
3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1975
BRA:	115 m^2
BRA-i:	113 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	5	3	0

Supertakst

GNR: 242 BNR: 214 ANR: 32

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Merkurveien 26
3055 Krokstadelva

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen
Våtrom: Bad U-etg -	I.h.t NS 3600:2025 skal det settes TG 3 på tettesjikt på bad lagt før 2000, fordi datidens krav til tettesjikt på generell basis ikke tilfredsstiller dagens brukskrav.
Våtrom: Vaskerom U-etg -	Gammelt vinylbellegg vil over tid bli porøs, og kan sprekke opp når som helst, og derigjennom påføre fuktskader i rommet og tilstøtende rom uten utbedring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Vinduer og dører	- Terrassedør eldre enn 35 år med usikker levetid
Avløpsrør	- Skjulte avløpsrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Innvendige vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Lovlighet / HMS

Radon

Det er ikke forlagt radonrapport på boligen.
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forkomst av radon på adressen vurdert til : Moderat til lav.
Det kan likevel anbefales utført måling av radon, fortrinnsvis i vinterhavlvåret, i rom for varig opphold for avklaring av radonforekomster, og vurdering av eventuelle tiltak ved radonnivåer over anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2026

Rapportdato
4.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lovise Omoijuanfo Ribe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2024

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se

lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2025. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2025 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2025 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2025, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Merkurveien 26, 3055 Krokstadelva**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**242**	Bruksnr:	**214**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**32**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1975** - Gjeldende TEK 69						

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er et rekkehus med flere boenheter med brannskillende trekonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i rekkehus er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Rekkehus :
Etasjer i boligen : 2
Loft : Kaldloft
Kjeller : Underetg delvis under terreng
Eksterne boder : 1 bod i 1 etg
Garasje : Tilgang til oppstillingsplass
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong og terrasse
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong under terreng
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: saltak
Kledning /fasade : Stående og liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Vaskerom
Fordelerskap - rør :
Ventilasjonsanlegg :
Avtrekk bad, kjøkken, toalettrom : Via fellesanlegg
Varmepumpe :
Gassanlegg / Peis :
Annet :

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en ok standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**60**	**58** Trapperom, Stue/ Kjøkken, Soverom	**2** Utvendig bod	**0**	**35**
U. etasje	**55**	**55** Entre, gang med trapp, 2 x soverom, Bad, WC, Vaskerom og bod	**0** Ingen rom	**0**	**36**
Totalt m^2	**115**	**113**	**2**	**0**	**71**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Det er underetasje med rom delvis under terreng.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret 45 år gammel) Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har underetasje med rom delvis under terreng. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og er dermed om lag 45 år gammel. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Bygningsdelen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det må derfor påregnes utskifting eller utbedring, og fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng kan oppstå dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke er påvist fuktmerker, skade eller fuktutslag målt med protimeter MMS 3 under befaring, anbefales jevnlig overvåkning av symptomer på fuktmerker eller skader i rom mot terreng, og i så fall utføre eventuelle nærmere undersøkelser, og vurdering av tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er utført i betong med underliggende plate på mark, og boligen har underetasje delvis under terreng. Byggegrunnen er ikke nærmere kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i god stand tatt alderen i betraktning.

6.3 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Terrenget rundt boligen er vurdert til å være utsatt for tilsig av overflatevann. Mangelfull bortledning av overflatevann fra bygningen medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med fare for fuktinntrengning og følgeskader dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av overflatevann. Bortledning av takvann er vurdert som tilfredsstillende.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Kostnadsestimatet er kun satt med bakgrunn i et eventuelt fremtidig behov for utbedring av drenering, og fallforhold.

6.4 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Fordi rom under terreng er i bad eller murvegger.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Høyeste angitte fuktsøk med Protimeter MMS 3 er 148, i grønn sone og i intervallet for godkjente verdier.

Oppsummering — **TG-1**

Rommet under terreng er innredet, og det er ikke opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår. Fuktmåling med Protimeter MMS 3 viste høyeste verdi på 148, som ligger i grønn sone innenfor godkjente verdier. Det ble ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen. Hulltaking i utlektet vegg eller oppforet gulv er ikke foretatt, da rommet har bad eller murvegger mot terreng.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrasse på forside er etablert i 2025, og på bakside i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har terrasse på både forside og bakside, etablert henholdsvis i 2025 og 2026. Konstruksjonene ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Bygningsdelen fremstår i god stand tatt alder og utførelse i betraktning.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Det er både 2 lags og 3 lags vinduer. Terrassedør fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er nye i 2011.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Gjelder terrassedør

Oppsummering	**TG-2**

Boligen har både to- og trelags vinduer, hvor vinduene ble skiftet i 2011, mens terrassedøren er fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Isolerglasset i terrassedøren er imidlertid eldre enn 35 år, og med denne alderen må det påregnes økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid. Utskifting av terrassedøren må derfor forventes på sikt.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Yttervegg er oppført som tre- og murkonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen fremstår med tilfredsstillende lufting og musetetting i nedkant. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Bygningsdelen fremstår i god stand tatt alder i betraktning, men normalt løpende vedlikehold av kledningen må påregnes.

6.8 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Skorsteinens høyde over tak lar seg ikke kontrollere fordi det krever ferdsel på tak som av sikkerhetsmessige årsaker ikke er utført.

Oppsummering — **TG-1**

Skorsteinen over tak er inspisert fra bakken. Det er ikke registrert avskalling, løse fuger eller synlige skader på de deler av skorsteinen som er tilgjengelige for visuell kontroll. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert, da dette krever ferdsel på tak som av sikkerhetsmessige årsaker ikke er utført. Forholdene rundt høyde og eventuelle avvik som ikke er synlige fra bakken er derfor ikke vurdert.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldt, uinnredet loft som var tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke observert fukt på innvendige overflater som følge av lekkasjer eller kondens, og ingen spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering og lufting av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Utvendig del av taket er inspisert fra bakken.

6.10 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Men ukjent årstall	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taktekkingen består av metallplater på saltak, og er kontrollert fra bakkenivå. Det er opplyst at det er utført arbeider på taket etter opprinnelig byggeår, men uten kjent årstall. Takvinkel og helling vurderes som tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det er heller ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd, og tekkingen fremstår i god stand tatt boligens alder i betraktning.

6.11 Kjøkken TG-1



Kjøkken



Fuktsøk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
År : Ukjent
Fronter : Profilerte fronter
Benkeplate : Trebenkeplate
Kum : Singel kum, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i høyskap
Micro i høyskap
Koketopp, nedfelt
Integrert kjøleskap i høyskap
Frttstående oppvaskmaskin under benk

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskmaskin : 141
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, trebenkeplate og nedfelt singel kum med standard kjøkkenbatteri, samt integrerte og frittstående hvitevarer. Innredningen fremstår i god stand tatt alderen i betraktning. Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, med høyeste måleverdi på 141 ved oppvaskmaskin, som ligger innenfor godkjent grønn sone. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt innredning eller tilkoblede installasjoner.



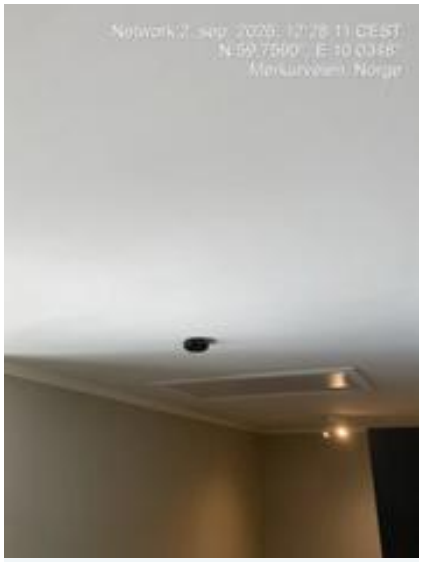
Test av avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Lovlighet / HMS



Røykvarsler



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for gruppebebyggelse datert 15.06.1976

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**

Rekkverkshøyde er målt til 85cm, mot dagens krav til 90 cm.
Det foreligger ikke krav til oppgradering til dagens krav.
Avviket er vurdert til begrenset, slik at tiltak ikke anses nødvendig.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

Rekkverkshøyde er målt til 93cm, mot dagens krav til 1m.
Det foreligger ikke krav til oppgradering til dagens krav.
Avviket er vurdert til begrenset, slik at tiltak ikke anses nødvendig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Radon
Det er ikke forlagt radonrapport på boligen. I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forkomst av radon på adressen vurdert til : Moderat til lav. Det kan likevel anbefales utført måling av radon, fortrinnsvis i vinterhavlvåret, i rom for varig opphold for avklaring av radonforekomster, og vurdering av eventuelle tiltak ved radonnivåer over anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.

6.13 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast
Avløp er hovedsaklig skjult anlegg og derav følgelig begrenset undersøkt, med unntak av sluk på bad, vaskerom og i vaskeskap på kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Skjulte avløpsrør under bakken r fra byggår.	

Oppsummering	TG-2
Avløpsanlegget er hovedsakelig av plast og utført som skjult anlegg, og er derfor kun undersøkt visuelt der det er tilgjengelig, som ved sluk på bad, vaskerom og i vaskeskap på kjøkken. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning, og lufting av anlegget over tak er tilstede. Skjulte avløpsrør under bakken vurderes å være fra byggeåret, og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes at deler av anlegget kan få redusert funksjon eller behov for utskifting i tiden fremover.	

6.14 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber
Fra byggeår	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I følge eier er det lagt nye vannledninger til boligen i 2026 i regi av borettslaget.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Gjelder innvendige kobberrør

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret 1981. Ifølge eier er det i regi av borettslaget lagt nye vannledninger frem til boligen i 2026. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. De innvendige kobberrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og bygningsdelen vurderes derfor til tilstandsgrad 2. Det må påregnes at rørene på sikt vil måtte skiftes ut som følge av alder, og risikoen for lekkasjer øker med rørenes levetid.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad og i WC
Elovner
Varmepumpe i stue

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er forelagt samsvarserklæring på anlegget datert 07.04.2026

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget fremstår uten synlige avvik ved befaring. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget datert 07.04.2026, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.16 Varmesentral — TG-1



Varmepumpe

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpe er plassert i stue	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen er utstyrt med varmepumpe som varmesentral. Det er ikke registrert manglende service på anlegget, og varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har heller ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Anlegget fremstår som funksjonelt, og det er ikke avdekket avvik.

6.17 Varmtvannsbereder — TG-2



Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2003**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsbereder er en 198 liters tank fra 2003, plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederen har imidlertid passert 20 års alder, og erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt når en bereder når denne alderen. Utskiftning bør påregnes innen rimelig tid, da en berederlekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

6.18 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Lufting på soverom i 1 etg og i u etg kan kun skje via åpning av vinduer.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon, der lufting av soverom i 1. etasje og i underetasjen kun kan skje ved åpning av vinduer. Løsningen er tidstypisk for boligens byggeår, men naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Manglende tilfredsstillende ventilasjon kan over tid medføre forhøyet luftfuktighet og risiko for kondens og muggdannelse i rom med lite luftutskifting. Det kan derfor likevel anbefales å montere ventiler i yttervegg for bedret luftutveksling og bedret inneklima.

6.19 Våtrom: Bad U-etg TG-3



Bad

Generell beskrivelse

Badet er fra før 2000, og har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens brukskrav til våtrom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking ble foretatt i trapperom bak bruksvannsutsatt sone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS 3 uten utslag i sort sone, noe som indikerer et fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Oppsummering	TG-3

Det ble foretatt hulltaking i trapperom bak bruksvannsutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3 uten utslag i sort sone, hvilket indikerer et fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.
Det er likevel grunnet alder og tidstypisk krav til tettesjikt, forbundet med risiko for skader, feil, mangler og påfølgende fuktskader ved fortsatt bruk av badet slik det fremstår pr.idag,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales snarlig oppgradering av badet i sin helhet.



Fuktmåling

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering av badet i sin helhet.

6.20 Våtrom: Vaskerom U-etg TG-3



Vaskerom

Generell beskrivelse

Vaskerommets tettesjikt på gulv lagt med vinyl er fra byggeår, og må grunnet alder fornyes for å tilfredsstille dagens krav til belastning.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking tilstøtende rom er ikke foretatt grunnet tilstøtende WC, yttervegg og murvegger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt grunnet tilstøtende bad, yttervegg og murvegger. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.
I.h.t NS 3600:2025 skal det settes TG 3 på tettesjikt på bad lagt før 2000, fordi datidens krav til tettesjikt på generell basis ikke tilfredsstiller dagens brukskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinylbelegget er 46 år gammelt og anbefales snarlig fornyet.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimatet gjelder legging av nytt sluk,, vinylbelegg med oppkant langs vegger og ved dørterskel, men inkluderer ikke oppgradering av vaskerom med. eks flis på vegger ol, som i så fall vil komme i tillegg.

6.21 Overflater andre rom. TG-1

Beskrivelse

Takhøyde 1 etg. : 2,37 m
Takhøyde u-etg : 2,39 m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

U-etg :

ENTRE / GANG :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

1 etg :

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en takhøyde på 2,37 m i 1. etasje og 2,39 m i underetasjen. Overflater i øvrige rom består gjennomgående av laminatgulv samt malte plater på vegger og i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lovise Omoijuanfo Ribe	9578-5998-4-3488840	2026-08-19 08:51:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0253/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Lovise Ribe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86356468
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakninger mellom sisterne og toalett januar 2026 (Røyken Rørlegger AS)

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med tidligere arbeid på bad

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med tidligere arbeid på bad

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny platting inngangsparti 2025 (Arud Bygg) Nye terassebord 2. etg. og undertak med takrenne 2025 (Viken tak og bygg) Ny platting og utebod på baksiden i regi av borettslag 2026.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elanlegget oppgradert i 2023. Sjekket i 2026; ingen anmerkninger. Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 2026 ifm installasjon av taklampe i stue og ny termostat på toalettrom.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i 2024, via strømleverandør, Lyse lading.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannrør inn og vannmåler oppgradert i 2026 i regi av borettslaget. Installert vaskekum på vaskerom i 2026 (Røyken Rørlegger AS)

---

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Eventuell kommentar: El anlegg er sjekket og er i orden.

---

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.

Ja

Beskriv: Oppdaget en mus i ytterveggen desember 2024. AntiCimax fant da et hull i musebånd på ytterveggen som ble tettet.

---

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: 10-0253/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lovise Omoijuanfo Ribe	**2026-08-19**

Identifikasjon

Lovise Omoijuanfo Ribe

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



Adresse **Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19934055**
Gårdsnummer **242**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **218,76**

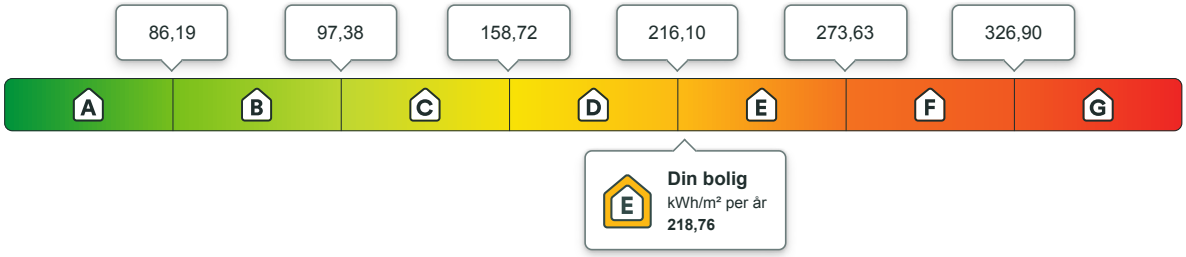
Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 360,87	**226,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Merkurveien 26, 3055 KROKSTADELVA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Veståsen Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 19:00 - Stenseth skole, SFO.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 19 andeler
Antall andeler representert ved fullmakt: 1 fullmakt
Totalt antall andeler representert i møtet: 20 andeler av totalt 37 andeler.

Fra NBBO møtte: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elin Grønvold

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Elin Grønvold

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Velges ved behov.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Kurt Petter Halvorsen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2.

Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 3 126 907,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Årsaken er rørrehabilitering som er finansiert med låneopptak.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Det ordinære styrehonoraret fastsettes til kr 130.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Det fastsettes et eget honorar for styreleder på 50.000,- for merarbeid i forhold til rør-rehabiliteringsprosjektet.

5. Saker til behandling

5.1 Husordensregler dyrehold

Det pågår sjenerende oppførsel fra flere katter som markerer og gjør fra seg utenfor områder brukes av andelseiere. Katter forsøker komme seg inn så man må passe på til enhvert tid man skal åpne dører for å unngå hendelser! Katteiere burde sette inn katteluke å se om dette vil hjelpe på problemet siden katter vil inn hos andre.

Vedtak:

Forslagsstiller var ikke tilstede.
Styret har i forkant avholdt et beboermøte for å diskutere saken.

Generalforsamlingen gikk derfor til avstemning om det skulle bli krav om katteluke mm i ordensreglene eller ikke.
17 stemte NEI
3 stemte enten BLANKT eller JA

Forslaget nedstemt.

6. Valg

6.1 Styreleder for to år

Vedtak:
Karoline Høyem stilte til valg, og ble enstemmig valgt som styreleder for to år.

6.2 Et styremedlem for to år

Vedtak:

Per Anders Knive stilte til gjenvalg, og ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.

6.3 To varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Tefik AkyÜz og Heidi-Elèn Haavardsholm ble valgt som varamedlemmer for et år.

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Solveig Aasen og Petrine Høyem ble valg som valgkomite.

6.5 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 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen.

Vedtak:
Delegat: Karoline Høyem
Varadelegat: Per Anders Knive

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Karoline Høyem, på valg 2028
Styremedlem: Mehmet Gökmen Günay, på valg 2027
Styremedlem: Per Anders Knive, på valg 2028
Varamedlem: Tefik AkyÜz på valg 2027
Varamedlem: Heidi-Elèn Haavardsholm, på valg 2027

Protokoll for Veståsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Kurt Petter Halvorsen (sign.)	17.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Veståsen Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 13.04.2026 kl. 19:00

Sted: Stenseth skole, SFO

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 3 126 907,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Årsaken er rørrehabilitering som er finansiert med låneopptak.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 130.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Det fastsettes et eget honorar for styreleder på 50.000,- for merarbeid i forhold til rør-rehabiliteringsprosjektet.

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket.

5. Saker til behandling

5.1 Husordensregler dyrehold

Det pågår sjenerende oppførsel fra flere katter som markerer og gjør fra seg utenfor områder brukes av andelseiere. Katter forsøker komme seg inn så man må passe på til enhvert tid man skal åpne dører for å unngå hendelser! Katteiere burde sette inn katteluke å se om dette vil hjelpe på problemet siden katter vil inn hos andre.

Forslag til vedtak: Legge til på husordensreglene at de med katter setter inn katteluke.

- Andelseier med katt må sette inn katteluke så katten til enhver tid kan komme inn der den hører til.
- Installasjonen skal gjøres forsvarlig og følge borettslagets retningslinjer.
- Alle kostnader, vedlikehold og eventuell fjerning ved flytting dekkes av katteier.

Styrets innstilling: Styret mener dette skal avgjøres ved en demokratisk avstemning på generalforsamling.

6. Valg

6.1 Styreleder for to år

Det må velges en styreleder for borettslaget.

Det har vært vanskelig å finne kandidater som vil stille til verv, derfor har styret vurdert om det skal foreslås en ekstern styreleder.

Styrets innstilling: Det er ønskelig at det er beboere som innehar styreleder vervet, men hvis ikke det er noen beboere som er villige til å påta seg vervet, ser vi oss nødt til å se på ekstern styreleder.

Ved en sånn avgjørelse er det er viktig å påpeke at arbeidsfordelingen mellom styrets medlemmer vil være annerledes enn ved en beboer som styreleder.

6.2 Et styremedlem for to år

Det må velges ett styremedlems verv.

6.3 To varamedlemmer for ett år

Valg av 2 vara sittende i 1 år.

6.4 Valgkomitè

Valg av valgkomitè

Forslag til vedtak: Det oppfordres til at sittende valgkomité fortsetter

Kenneth Myhrvold og Solveig Aasen

6.5 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 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Med vennlig hilsen for styret
13.03.2026
Kurt Petter Halvorsen

Styrets årsmelding 2025 for Veståsen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Veståsen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 947927787. Borettslaget består av 37 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, Kurt Petter Halvorsen
Styremedlem, Per Anders Knive
Styremedlem, Mehmet Gökmen Günay
Varamedlem, Kenneth Myhrvold
Varamedlem, Tefik AKYÜZ

Valgkomitè:
Kenneth Myhrvold og Solveig Aasen har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: at: Kurt Petter Halvorsen
Varadelegat: Mehmet Gökmen Günay

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 22 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Rørrehablitering
- Vedlikehold av bygg

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rehabilitering avløpsrør 2025
- Oppgradering av lekeplass 2023
- Vannsjekk av alle leilighetene 2024
- Innstallering av flere radonbrønner 2023
- Radonmåling 2022
- Etterisolering av loft 2021
- Trimme busker og trær på eiendommen 2021
- Maling av rekkehusene 2021

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, 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 86356468. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av tre boliger i borettslaget.
Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon av Østlanske revisorer AS.

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 2025.

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 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
04.03.2026
Kurt Petter Halvorsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

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 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 893 678**	**1 785 984**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-3 126 907	532 078
Opptak lån / avdrag på lån	9 559 610	-424 384
Årets endring i disponible midler	**6 432 703**	**107 693**
Disponible midler 31.12	**8 326 380**	**1 893 678**

Resultatregnskap Veståsen Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 300 133	2 940 396	3 258 516	3 846 888
Andre inntekter	1	18 287	0	0	0
Sum inntekter		**3 318 420**	**2 940 396**	**3 258 516**	**3 846 888**
Kostnader					
Personalkostnader	2	114 100	96 985	96 985	114 100
Kommunale avgifter		589 296	510 449	533 644	557 544
Strøm og annen energi	3	67 541	33 955	17 500	56 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	4 003 394	152 348	356 000	355 820
Løpende driftskostnader	5	133 330	123 144	118 929	126 329
Administrativ konsulentbistand	6	146 190	133 331	139 871	148 480
Digitale tjenester		230 205	221 556	341 000	240 000
Forsikringer		210 917	164 813	210 444	248 185
Andre driftskostnader	7	56 247	55 908	38 500	39 100
Sum driftskostnader		**5 551 220**	**1 492 489**	**1 852 873**	**1 885 558**
Driftsresultat		**-2 232 800**	**1 447 907**	**1 405 643**	**1 961 330**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		28 620	27 920	0	0
Andre finansinntekter		18 064	14 334	0	0
Rentekostnader		940 791	958 083	965 977	1 427 410
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-894 107**	**-915 830**	**-965 977**	**-1 427 410**
Årets resultat		**-3 126 907**	**532 078**	**439 666**	**533 920**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-3 126 907	532 078	0	0
Sum disponeringer		**-3 126 907**	**532 078**	**0**	**0**

Balanse - Veståsen Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	3 242 117	3 242 117
Bygninger	8	12 145 660	12 145 660
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 387 777**	**15 387 777**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 035	19 608
Erstatningsmessige skader		3 469	170 473
Andre fordringer		322 951	208 473
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	9 764 603	1 869 295
Sum omløpsmidler		**10 098 057**	**2 267 849**
SUM EIENDELER		**25 485 834**	**17 655 626**

Balanse - Veståsen Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital		-4 840 205	-1 713 298
Sum egenkapital	**10**	**-4 836 505**	**-1 709 598**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	25 639 158	16 079 548
Borettsinnskudd		2 911 505	2 911 505
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 157	14 541
Gjeld til forretningsfører		100	100
Leverandørgjeld		1 747 433	332 878
Påløpne renter		12 822	0
Annen kortsiktig gjeld		2 165	26 652
Sum gjeld		**30 322 339**	**19 365 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 485 834**	**17 655 626**

Sted:_____, dato:_____

Kurt Petter Halvorsen Styreleder	Mehmet Gökmen Günay Styremedlem	Per Anders Knive Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. 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 eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	2 716 908	2 420 928
3601 Leieinntekter garasjer	150 650	156 000
3608 Vannmåler, vann/avløp	427 955	359 376
3621 Strømavgift motorvarmer/ ladestasjon elbil	4 620	4 092
3622 Strømforbruk elbil	18 287	0
Sum	**3 318 420**	**2 940 396**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	100 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	11 985
Sum	**114 100**	**96 985**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	67 541	33 955
Sum	**67 541**	**33 955**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 862	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	38 519	26 594
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	24 747	5 635
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 405	72 312
6640 Periodisk vedlikehold	3 894 861	37 807
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	18 000	10 000
Sum	**4 003 394**	**152 348**

Konto 6640 gjelder rørfornying.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	90 966	94 105
6730 Honorar for teknisk rådgivning	34 664	13 611
6780 Andre driftsavtaler	7 700	15 429
Sum	**133 330**	**123 144**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	121 986	115 956
6711 Honorar administrative tjenester	19 954	13 775
Sum	**146 190**	**133 331**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	83	0
6490 Annen leiekostnad	27 671	32 615
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	2 409	714
6550 Driftsmateriale	5 115	0
6553 Lisenskostnader	0	190
6800 Kontorrekvisita	3 929	80
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	325	444
7000 Drivstoff	329	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	7 488
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	280
7450 Kontingent boligbyggelaget	11 100	11 100
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 072	638
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 359
7790 Annen kostnad	545	0
Sum	**56 247**	**55 908**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	2 763 760	2 763 760
1151 Påkostning tomt	478 357	478 357
1100 Bygninger	7 515 687	7 515 687
1101 Rehabilitering og påkostninger	2 799 894	2 799 894
1102 Garasjer og Carporter	1 633 166	1 633 166
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	196 913	196 913
Sum	**15 387 777**	**15 387 777**

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

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	9 492 438	1 322 409
1933 Plasseringskonto 31+	272 165	546 886
Sum	**9 764 603**	**1 869 295**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	3 700	3 700
Opptjent egenkapital	-4 840 205	-1 713 298
SUM EGENKAPITAL	**-4 836 505**	**-1 709 598**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Rehabilitering av rør	Refinansiert lån garasjer	Refinansiert lån tak og maling
Lånenummer:	**96660190071**	**96660153931**	**96660153923**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2022
Rentesats:	5.20 %	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Flytende renter	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2055	31.12.2025	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	305 858	16 948 989
Lånesaldo 01.01:	0	91 573	15 987 975
Avdrag i perioden:	0	91 573	348 817
Opptak i perioden:	10 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**10 000 000**	**0**	**15 639 158**
Saldo 5 år frem i tid:	9 201 537	0	13 368 348

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660153923	12	431 915	5 182 980
	20	423 714	8 474 280
	5	396 378	1 981 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660190071	12	276 175	3 314 100
	20	270 932	5 418 640
	5	253 452	1 267 260

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Veståsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Veståsen Borettslag

Styreleder	Kurt Petter Halvorsen (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Per Anders Knive (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Mehmet Gökmen Günay (sign.)	07.03.2026

Til generalforsamlingen i
Veståsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Veståsen Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 126 907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 7.mars 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

040361

Husordensregler for Veståsen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 8/4 - 2003

Det er beboerne selv som må skape forhold som sikrer ro, orden og trygghet på borettslagets område. Ett godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone.

For å unngå unødvendige konflikter, og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, gjelder følgende husordensregler.

1. Ro og orden
Det skal være alminnelig nattero etter klokken 23. Vedlikeholdsarbeider og oppussing skal avsluttes innen kl. 20 mandag - lørdag. Støyende vedlikeholdsarbeider etter dette tidspunkt, samt på søndager, kan kun skje dersom naboene er forespurt og de ikke har innsigelser. Unntatt fra disse bestemmelser er tilfeller hvor det er akutt behov for reparasjoner.

Ved festligheter skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Man kan benytte seg av retten til å dele ut nabovarsel inntil tre - 3 - ganger per år. Ett nabovarsel er ingen fullmakt til å opptre respektløst overfor naboene. Styret kan inndra retten til nabovarsling overfor enkelthusstander dersom ordningen misbrukes.

2. Husdyrhold
Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra forbudet. Retningslinjer for søknader om dyrehold, samt regler for dyrehold, beskrives i ett eget vedlegg og er en del av husordensreglene.

3. Parkerings- og Kjørebestemmelser
Kjøring inn til borettslaget skal kun skje ved på/avlossing av varer/personer. Under kjøring innad i borettslaget har gående absolutt fortrinnsrett og kjøring skal kun finne sted i gangfart.

Parkering innenfor bommen er ikke tillatt.

Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.

4. Behandling av Søppel og Annet Avfall
For å unngå tilgrising av søppelcontainere skal avfall være forsvarlig innpakket i plastposer. Søppelcontainerne skal ikke fylles opp i en slik grad at man ikke får lokket igjen. Husk at det er flere beholdere. Store gjenstander skal ikke kastes i avfallsbeholderne. Disse kastes i egne containere som borettslaget rekvirerer (fortrinnsvis ved vårdugnad), eller kjøres til Mile Avfallsanlegg for egen regning.

Avfall skal kildesorteres etter kommunale forskrifter. Beboerne må benytte returstasjonen ved Gamle Riksvei for spesielle typer avfall som tekstiler, metaller, glass og plastgjenstander. Miljøfarlig avfall kjøres til Mile Avfallsanlegg, eller annet mottak, for egen regning.

5. Framkommelighet Vinterstid
Husstanden er selv ansvarlig for å rydde snø utenfor inngangspartiene, samt å strø inngangspartier og vei frem til nabohusstanden dersom det er glatte forhold.

6. Dugnad
Alle andelseiere bør delta på dugnad så sant ikke helsemessige grunner tilsier noe annet.

7. Brannsikring
Røykvarsler og brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.

Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr, til enhver tid, er tilgjengelig og i orden.

8. Skader og Feil på Bygninger.
Skader på bygninger meldes umiddelbart til styret. Feil på vann, varme eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk snarest.

9. Utvendige Montering og Påbygg
Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Ytre montering av innretninger som markiser og parabolantenner må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.

10. Fellesgarasjer.
Beboerne står fritt i å låne redskap/utstyr fra fellesgarasjen under forutsetning av at dette settes tilbake straks etter bruk. Fellesgarasjen skal alltid holdes låst.

11. Framleie
Framleie av leiligheten må på forhånd godkjennes av styret. Framleiere må forholde seg til husordensreglene på samme måte som andelseierne.

12. Brudd på Husordensreglene/Endringer
Ved brudd på husordensreglene bør man først henvende seg muntlig til den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan man henvende seg til styret i borettslaget. Alle klager til styret skal utformes skriftlig.

Dersom noen beboere føler seg utsatt for uberettigete klager fra naboer, kan også dette fremføres skriftlig for styret.

Forslag til endringer/tilføyelser i husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre i forkant av generalforsamling. Endringsforslagene krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Husordensreglene gjelder som en del av husleiekontrakten. Brudd på husordensreglene kan få alvorlige konsekvenser.

Styret i Veståsen borettslag

Vedlegg om husdyrhold

Beboer kan holde dyr dersom gode velferdsmessige grunner taler for dette, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen (jf. Norsk lovgivning). Styret kan derfor tillate at det holdes inntil en hund eller en katt i husstanden. Husdyr kan først anskaffes, eller medtas, etter at søknad om husdyrhold er innvilget av styret. Det gjelder også ved en eventuell gjenanskaffelse, samt for nye beboere.

A: Søknad om Dyrehold

Enhver som ønsker å holde husdyr må sende skriftlig begrunnet søknad om dette til borettslagets styre. I søknaden må det fremgå hva slags type husdyr som ønskes holdt. Dersom det dreier seg om en hund skal rase oppgis. I søknaden må man dessuten gjøre det klart, at man er kjent med de regler som gjelder for dyrehold i borettslaget. I en god søknad er naboforholdene avklart på forhånd.

Innvilget søknad om dyrehold gjøres ikke gjeldene før vedtaket er gjort skriftlig kjent for beboerne i søkerens rekkebebyggelse. Disse beboerne får, innen en fastsatt tidsfrist, mulighet til å fremme en saklig og reelt begrunnet klage til styret. Styret tar deretter sin endelige avgjørelse.

Søknaden skal være ferdig behandlet innen to måneder fra søknaden er mottatt av styret. Passivitet fra styrets side er å anse som godkjenning. Ett avslag fra styret kan ankes inn for nærmeste generalforsamling.

Ved overdragelse/salg av leilighet kan styret få forespørsel om husdyr kan følge med ny andelseier. I slike tilfeller tar styret en avgjørelse på kort varsel, fortrinnsvis i samråd med naboer som blir berørt.

Dersom husdyr tas inn i husstanden uten at søknad er behandlet og godkjent av styret, får eier 14 dagers frist til å avhende dyret.

Husdyr som er registrert av styret per 1. juli 2002 får bli i borettslaget.

B: Regler for Dyrehold

- Hunder skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Eieren er ansvarlig for at hunden ikke skremmer eller skader andre.
- Husdyr skal holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
- Etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.
- Katter skal holdes innendørs under løpetid.
- Eventuelle avkom etter husdyr skal avhendes innen åtte uker etter fødsel.
- Eier er ansvarlig, og erstatningspliktig, for den skade husdyret forvolder på andres eiendeler.

Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret for dyret.

Brudd på regler for dyrehold vil i første omgang resultere i en advarsel fra styret. Ved gjentatte og/eller alvorlige brudd får eier 14 dagers frist til å avhende dyret. Dyr som forårsaker personskade og/eller har en truende adferd skal umiddelbart fjernes fra borettslaget.

Sted, dato _____ Underskrift _____

Vedtekter

for **Veståsen borettslag** org nr 947 927 787

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 03.05.2004, siste endring 05.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Veståsen 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 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 har ansvar for opparbeiding, vedlikehold og økonomisk ansvar for terrasser, plattinger, mur i forkant av hager, mur mellom plattingene, beplantning, markiser og uteareal på baksiden.

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

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

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

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

(9) Strømkapasiteten i garasjeanlegget er dokumentert fra elektrikerfirma har for liten kapasitet, slik at det ikke er tillatt å sette opp ladestasjon for el-bil/hybrid.

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 enhver 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 to medlemmer med to 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.

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 214	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Merkurveien 26 3055 KROKSTADELVA, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegbom	Vegdekkekant	Vegrekkverk
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Elv og bekk	Kanal og grøft
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Høydekurve
Gravplass	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	

DELFELT 6. GRUPPE B.

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. 42

Bnr. 6

Arbeidssted: STENSETH TERRASSE, KROKSTADELVA

Arbeidets art: Nybygg, gruppebebyggelse

Bygningens art: 6 stk. eneboliger m/underetasje i rekke

Byggherre: Block Watne Prosjektutv. A/S

Byggemelder: Block Watne v/ T. Haugland

Ansvarshavende: T. Haugland

Innlevert * 5.9.1974

Godkjent 24.9.1974

Byggetillatelse gitt

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider: Gipsplatevegger på bad må beskyttes bedre mot vann.

Mjøndalen 15. juni 1976

Etter fullmakt

Johan Bakken

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Frode Brokhaug
Direkte tlf.: 32 23 26 21
Dato: 14.10.2013

L.nr. 31560/2013 Arkiv: 2011/1467 - 42/214/L42

TQM KvalitetsPartner AS
Postboks 4007

3005 DRAMMEN

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10

Saksnr.: 512/13

Byggested:	Merkurveien 1-37, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	42/214
Tiltakshaver:	Veståsen Borettslag	Adresse:	Nedre Torggate 5/7, 3015 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	TQM Kvalitetspartner AS	Adresse:	Postboks 4007, 3005 DRAMMEN
Tiltakets art:	Fasadearbeider	Bruksareal:	2210m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 26.05.2011 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 11.10.13.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr: Ferdigattest kr. 1117/-
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Andreas Farsjø
Fagansvarlig byggesak

Frode Brokhaug
Byggesaksbehandler

Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse:
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

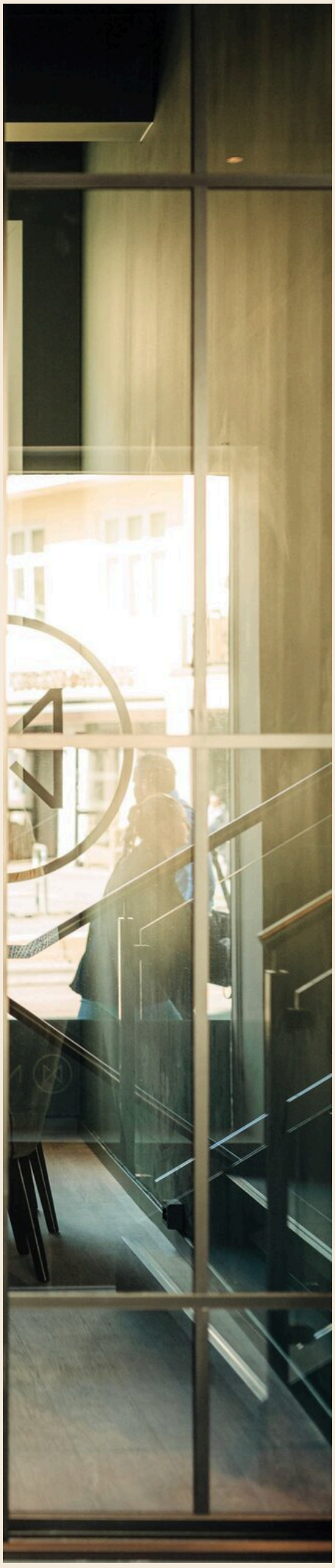
Kopi til:
Veståsen Borettslag Nedre Torggate 5/7 3015 DRAMMEN

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

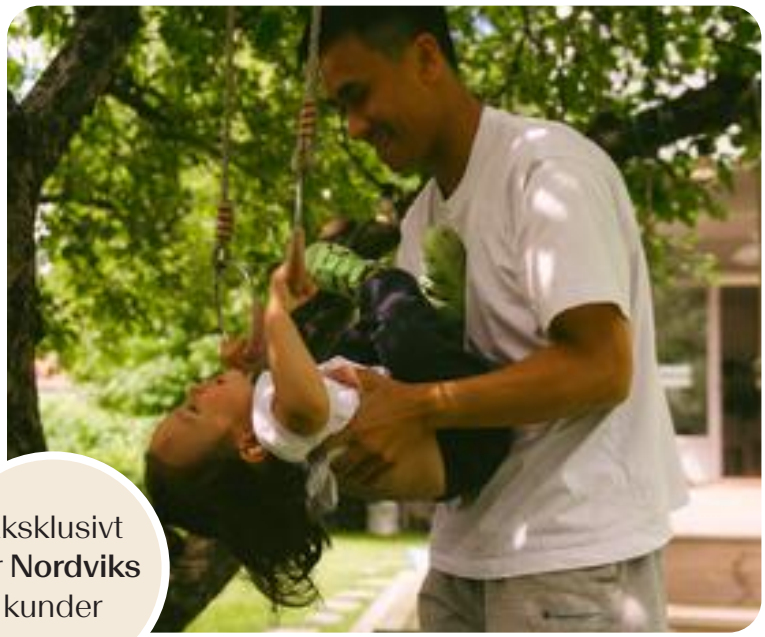


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 10-0253/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Merkurveien 26 3055 KROKSTADELVA
Matrikkel: Gnr 242, bnr 214 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Marte Steenberg Gran

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116