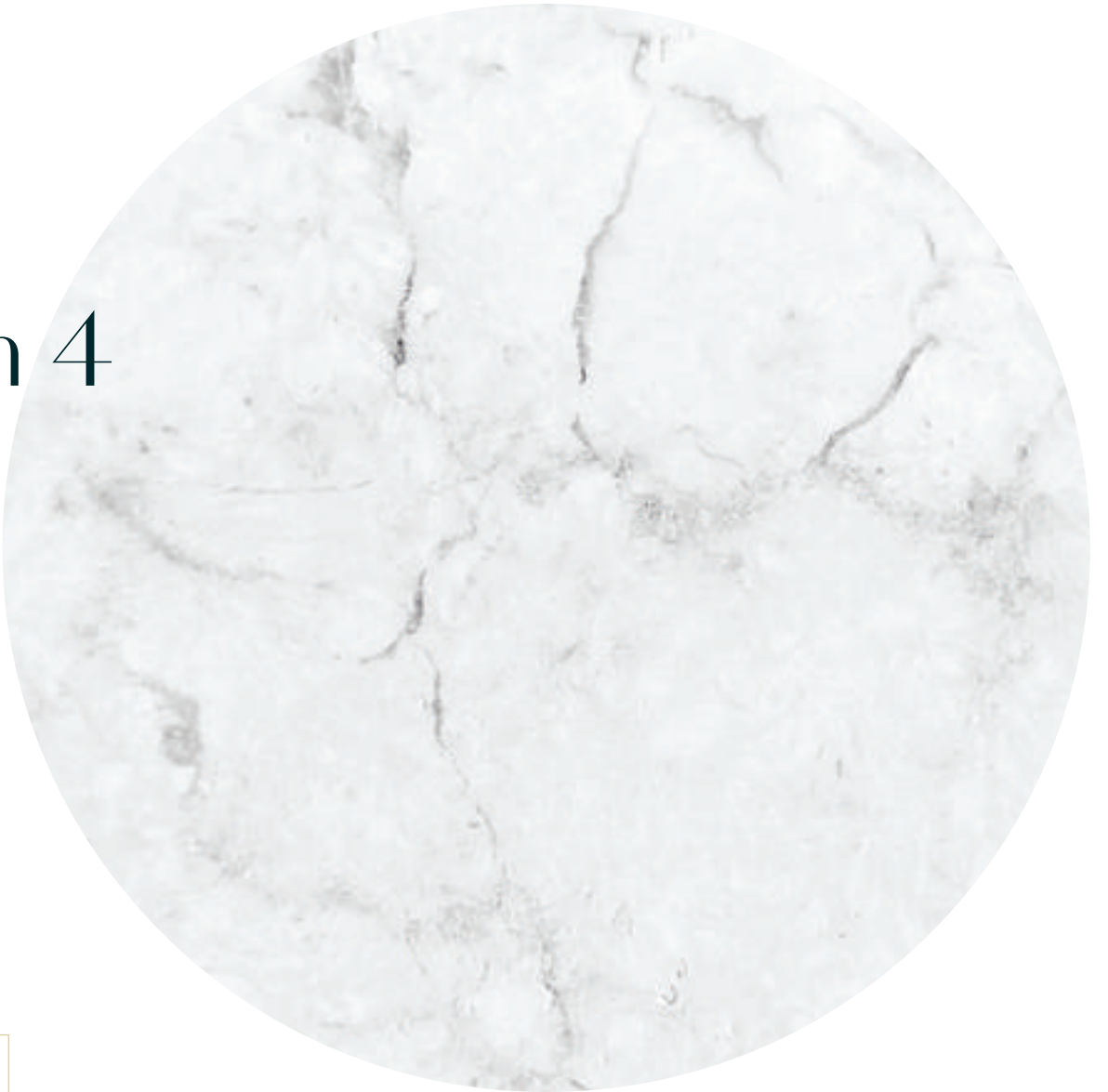


Åkerbråtan 4



Velkommen til

Åkerbråtan 4



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Mjøndalen

Delikat 3-roms i 2 etg - Balkong - Garasje/parkering - Kjøkken 2021- Nytt bad og toalett 2024

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	533 405,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 524 755,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 387,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1974

Megler	Marte Steenberg Gran
Telefon	469 35 116
E-post	m.gran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Åkerbråtan 4!

Dette er en modernisert og lekker leilighet i 2. etg i boligblokk beliggende i et rolig boligområde i Mjøndalen. Gangavstand til buss/tog, dagligvare, skoler, barnehager og Mjøndalen sentrum. Kort vei turområder. Ca 19 min med bil til Drammen.

Kort om eiendommen:

- 2 romslige soverom
- Egen garasje m/ automatisk portåpner
- Parkering på felles tomt
- Leilighet er vesentlig oppgradert/oppusset
- Nytt kjøkken m/helintegrerte hvitevarer fra 2021
- Nytt bad/wc rom og røropplegg fra 2024
- Malte veggoverflater og nye gulv
- Dimmbare downlights i himling
- Romslig overbygget balkong m/mye sol og lite innsyn
- Mye oppbevaringsplass i rikelig med garderobeinnredning
- Bod/kjølebod

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

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

Åkerbråtan 4, 3050 Mjøndalen

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av
boligens planløsning, uten eksakte mål.
Utført av Reirfoto.no











































Informasjon

Åkerbråtan 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0170/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213, bnr 378 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 49 i Åkerbråten Borettslag A/l, org.nr. 948037548

Selgere
Thea Sophie Brown Hagen
Patrick Johan Runå

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
533 405,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 523 405,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 524 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 534 055,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

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

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

Solforhold

Det er gode solforhold. Boligen har sol fra 14 og utover, og nyter godt av kveldssola.

Innhold

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, wc rom og 2 soverom.
Balkong på ca. 10 kvm.
Bod på 4 kvm og kjølebod i felles kjeller.

Standard

Entré:
Innbydende entré hvor du har rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap med speilfronter.

Stue/kjøkken:
Meget pen stue med plass til sofa og tilhørende møblement. Stuen har rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i tillegg til dimmbar downlights som er gjennomgående i hele leiligheten. Alle overflater på vegger, gulv og himling er nyoppusset de seneste årene. Leiligheten har flotte detaljer og smarte løsninger med bl.a plassbygget stuemøbel med oppbevaringsplass og vitrineskap med glasshyller og lys.

Stuen har åpen løsning til et lekkert og moderne kjøkken fra 2021, levert av KEO og er bestående av bl.a underskap med romslige skuffer og halvøy med barstoler. Helintegrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. På kjøkkenet er det god plass til spisestue samt utgang til romslig og overbygget balkong med gode solforhold i sommerhalvåret.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 romslige og innbydende soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og annen innredning og soverom 2 er innredet som barnerom. Begge soverom har rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderober.

Bad:
Romslig bad fra 2024 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Innredningen er bestående av bl.a dusjnisje, servantskap og speil, vegghengt toalett,

vegghengt skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Wc rom:
Praktisk separat wc-rom, også fra 2024. Innredning er bestående av klosett og servantskap.

Parkering

Garasje med automatisk portåpner i felles rekke. Garasjene er privateid og tilhører ikke borettslaget. Det er opprettet et garasjelag for de som eier garasje hvor det betales kr 500,- per år til dekning for vanlig strømforbruk via stikkontakter og automatisk portåpner etc. Garasjene har felles strømmåler. Det er ikke infrastruktur for el bil i garasjene.
Ellers er det utvendige parkeringsplasser på borettslagets fellesområde.

Modernisering og påkostninger

- Bad og toalettrom ble totalrenovert i 2024, i regi av borettslaget
- Malt noen vegger

Modernisering utført av tidligere eier:
- Nytt kjøkken fra Keo og hvitevarer (2021)
- Nytt sikringsskap og el installasjon (2021)
- Nytt laminat gulv
- Downlights i stue, kjøkken og gang

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- AK Arvid Knutsen AS var totalleverandør, Assemblin sto for arbeidet. Totalrenovering av bad og utskiftning av soilrør. Arbeidet ble utført første halvdel 2024.
- Laget ventilasjon til kokeplate.
- AB Elektroinstallasjon AS, ny innmat i sikringsskapet, August 2021. Bro elektro AS, rehabilitering av bad og wc. Juni 2024.
-Samsvarserklæringer: November 2021, og Juni 2024, ikke kontrollert av eltinsynet, men av elektrikere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen i 2021 og 2024.

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

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

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
- Grunnmur og gulv mot grunn består av betong
- Yttervegger består av murkonstruksjon, kledd med teglstein
- Takkonstruksjonen er flat og er tekket med takfolie eller annen type membrantekking
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016, og 2-lagsglass mot balkongen fra byggeår
- Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra byggeår
- Overbygget balkong i betong med med trefliser oppå

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Felles bygningsdeler: Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene
- Gulv: Enkelte bord er dårlig festet i endeskjøter/eller kanskje har sklidd noe fra hverandre. En mulig årsak er ujevnhetene i etasjeskiller som bidrar til dette.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Dørkarm: Det er skutt spiker gjennom karmen på en av soveromsdørene for å feste listen
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder
- Elektrisk: Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 år

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på gulv.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad

- Øvrig oppvarming via panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 11 920 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 387,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 7 387,- (betjening fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, grunnpakke tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, strøm i felles areal, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, renhold i fellesareal, snøbrøyting/strøing, plenklipping samt drift og vedlikehold av borettslaget)

Det betales en medlemskontingent hvert år i Januar på kr 300,-.

Låneopptak for rehabilitering av bad med andel kr. 514 904,- starter nedbetaling på avdrag 30.06.2028. Per nå betales det kun renter på lånet.
Mindre låneopptak med andel kr. 17 513,- betales det både renter og avdrag på lånet.

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

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- kr. 500,- per år for garasjelag.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 935 368,-
Som sekundærbolig: kr 3 741 471,-

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Åkerbråtan borettslag består av 54 leiligheter.

- Borettslaget har en person ansatt som holder orden i kildesorteringsanlegget
- Et firma har ansvar for plenklipping og stell av borettslagets fellesareal
- Avtale med firma om snøbrøyting og strøing
- Gangvask utføres av firma en gang i uken
- Garasjene er private og eies ikke av borettslaget. De organiseres gjennom egne garasjelag. Det er totalt 37 garasjer som driftes av 3 lag

Saker som har vært og er under arbeid:

- Verandaer må utbedres
- 1-års kontroll renovering bad/wc. Innen 1. halvdel av 2025 vil alle beboere få utdelt et skjema. De som har feil/mangler skriver dette ned og vil få nærmere avtalt tidspunkt for kontroll
- Sikkerhetsanker på tak må monteres. Dette grunnet feste for sikkerhetssele i forbindelse med arbeid på tak. Alle blokkene må ha 2 stk. hver
- Utskiftning av støyskjerm mot nabo
- Brannøvelse må gjennomføres

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Alle brannslukningsapparat i gangene er byttet ut med ny type (2025)
- Renovering av bad/wc/soilrør (2023/2024)
- Ny innmat i sikringsskap, automatsikringer (2023/2024)
- Nytt rekkverk og utvidet nedkjøring (2024)
- Ny 5-årig avtale med Telia, internett og TV (2024)
- Takkontroll blokk 1-4 (2024)
- Alle inngangspartier malt (2024)
- Nye automatiske vannmålere. Nye festeanordninger med stoppekraner (2024)
- Brannalarm direkte tilkoblet 110-sentralen (2023)
- Alle lamper i ganger/utelys/kildesorteringsanlegget er byttet ut med bevegelsessensorer. (2022)
- Nytt ringeklokkesystem (2020)
- Ventilasjonsanlegg satt opp i boder (2020)

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Det vil utlyses en avklaring av forkjøpsrett i etterkant av handelen.
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 533 405,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114296627, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 05.05.2025: 978 771
Andel av saldo: 17 513
Første termin/første avdrag: 30.03.2006 (siste termin 30.12.2028)
Flytende rente

Lånenummer: 96660168777, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 05.05.2025: 28 777 635
Andel av saldo: 514 904
Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 30.06.2028 (siste termin 30.06.2073)
Refinansiering, flytende rente, adragsfritt til 30.06.2028
Første avdrag betales 30.06.2028

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue

Kr 22 150,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr 17 509 552,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 292 417,-.

Årsaken til underskudd er rehabilitering av soilrør, bad og wc rom i borettslaget.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad en gang i året. Oppslag på infotavla i hver blokk.
Snømåking foran garasjeportene er eiers eget ansvar.

Dyrehold

I følge styreleder er dyrehold tillatt. Det må sendes skriftlig «søknad» for registrering av dyr og hvem som er eier. Det er flere beboere i denne oppgang som har dyr.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86410617

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 897 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse, 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

Leiligheten har en meget fin beliggenhet i Mjøndalen i et veletablert og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det ca. 19 minutters gangavstand

til Mjøndalen sentrum med butikker, togstasjon og gode servicetilbud. Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Ca. 14 minutters gangavstand til innholdsrik dagligvarebutikk Rema 1000 Orkidehøgda og ca. 16 minutters gangavstand til Coop Extra Mjøndalen.

Balløkke, tennisbane og treningssenter ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Her bor man meget sentralt med gangavstand til kollektive forbindelser som buss/tog og Mjøndalen sentrum med butikker, restauranter, kafeer, dagligvare samt Torgkvartalet med ulike forretninger og servicetilbud. Kort vei til "handelstorget" på Orkidehøgda hvor de store butikkkjedene ligger på rekke og rad med et bredt utvalg av byggevarer, elektronikk, møbler og planter m.m. I tillegg er det kort vei til Buskerud storsenter og Krokstad senter med et rikt utvalg av butikker.

Mjøndalen har vært gjennom stor forandring og utvikling de seneste år, med ny blokkbebyggelse i sentrum samt ny eksklusiv fotballarena som milepæle på byens historie og berømmelse innenfor fotball. Her finner vi et bredt tilbud innenfor idrett hele året med en engasjert og dedikert idrettsforening (MIF), som har tilbud for folk i alle aldersgrupper.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder med promenader langs elvekanten, tur i skog- og mark, samt flotte bade- og fiskevann. Kort vei til populære Hagatjern med sandstrand, gressplen, stupetårn og badeflåte som byr på flotte sommeropplevelser. Her har man også egen virksomhet for krepsefiske med Mjøndalen Jeger og Fiskeklubb. I vakre parkomgivelser i Åsen ligger Eiker Golfklubb med stor og flott 9-hulls golfbane og hyppige kurstilbud for interesserte.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 2 minutters gangavstand til busstopp "Åkerbråtan". Ca. 19 minutters gangavstand til togstasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo.
Fra Drammen togstasjon er det hyppig avgang med flytog retning Oslo lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Vassenga barnehage, Bakkefaret FUS barnehage og Åsen barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på 12 - 16 minutter.
Ca. 18 minutters gangavstand til Mjøndalen skole og ca. 22 minutters gangavstand til Veiavangen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen, datert 30.06.1975.

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

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Det foreligger ferdigattest for nytt brannanlegg datert 30.12.2010.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 23.01.2025.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 07.10.2015 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse, nåværende bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende grønnstruktur og flomfare.

Området ligger i et område under reguleringsplan:
- MJ Solløs (07.04.1981) med formål i boliger og gangvei.
- Hovedadkomst Åsen (19.11.2014) med formål i kjørevei og annen veigrunn - grøntareal.

Det er flere relaterte planer i området.

Utsnitt av kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/213/378:
02.06.1972 - Dokumentnr: 3528 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

13.02.1986 - Dokumentnr: 1770 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1967 - Dokumentnr: 4370 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:213 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1915730 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:13 Bnr:378

01.01.2024 - Dokumentnr: 810785 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:213 Bnr:378

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens

andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 840,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 517,-

Samlet skal selger betale kr. 120 357,- 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 15. mai 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41585939

Megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Åkerbråtan 4

Tilstandsrapport

Leilighet i blokkbebyggelse
Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 213, bnr. 378
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1412 **Referansenummer:** MC6979

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1974, og leiligheten er pusset opp i nyere tid. Det er oppgradert baderom og røranlegg i 2024, i regi av borettslaget. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen fremstår i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Enkelte punkter fremgår i rapporten.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Leilighet i blokkbebyggelse - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og gulv mot grunn består av betong. Det antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Yttervegger består av murkonstruksjon. Fasadene er kledd med teglstein.

Takkonstruksjonen er flat og er tekket med takfolie eller annen type membrantekking.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016, og 2-lagsglass mot balkongen fra byggeår.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Overbygget balkong i betong med adkomst fra stuen. Gulvet er av betong med trefliser oppå.

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret.

Retningsavvikene på soverommet er målt innenfor toleransekravene i NS 3600 (+/- 10 mm).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2024. Badet er renovert i regi av borettslaget. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghent speil, vegghengt skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert avtreksvifte, micro og stekeovn. Det er vannstoppsystem i kjøkkeninnredningen. Innredningen er fra Keo og er fra 2021, i følge eier.

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2024 i normalt god standard med flislagt gulv og badromsplater og fliser på vegg. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og speil. Det er automatisk lekkasjestopper i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2024. Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrommet.

Det er avløpsrør av plast. Rørene i leiligheten er skiftet i 2021 i forbindelse med kjøkkenoppussingen, og 2024 ifb. renovering av badet.

Leilighet har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i fellesgangen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og varmekabler på bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ifølge www.kilden.nibio.no bestående av fjell og løsmasser. Byggegropen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

Dreneringen rundt boligen antas å være utført i henhold til gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Terrenforholdet rundt bygningen er skrånede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokkbebyggelse

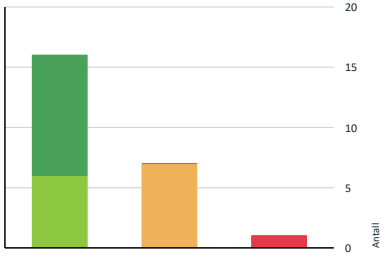
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og taktekking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokkbebyggelse

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - boligselskapets fellesarealer	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv stue	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKKBEBYGGELSE



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2024	Ombygging	Nytt bad og wc-rom utført av Arvik Knutsen AS og Assemblin AS
2024	Ombygging	Nytt røranlegg utført av Assemblin AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016, og 2-lagsglass mot balkongen fra byggeår.

Vær oppmerksom på at det kan dannes dugg på utsiden av glassruter med 3-lags glass om høsten og vinteren. Dette skyldes den effektive isoleringen av vinduene i kombinasjon temperaturforskjellen på utsiden. Dette er ikke et unormalt fenomen, men heller et tegn på vinduets og glassets høye kvalitet.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra byggeår. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong i betong med adkomst fra stuen. Gulvet er av betong med trefliser oppå. Sluk er ikke kontrollert da dette ikke var tilgjenglig under befaringen. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik tilknyttet dette.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpningene i rekkverket følger ikke gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for fallskader. Ifølge dagens regler skal avstanden mellom stående bord ikke overstige 10 cm, og for liggende spiler eller bord skal avstanden være maksimalt 2 cm.

Rekkverket er målt til 0,88 meter, noe som er lavere enn dagens krav på 1,00 meter. Dette øker risikoen for fallskader. Kravene til rekkverkshøyde ble endret fra 0,90 meter til 1,00 meter i 2010 for å forbedre sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

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



Åpninger i rekkverk er større en dagens krav på minimum 10 cm.



Rekkverk lavere enn dagens krav på 1,00 meter

TG 2 Andre utvendige forhold - boligselskapets fellesarealer

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Leiligheten ble pusset opp i sa. 2021, i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - Gulv stue

Gulvene består av laminat

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte bord er dårlig festet i endeskjøter/eller kanskje har sklidd noe fra hverandre. En mulig årsak er ujevnhetene i etasjeskiller som bidrar til dette. Ujevnhetene er ikke iht. toleransekraven til gulvleverandører på +-/3 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke som nødvendig med strakstiltak. Ved eventlle enrienger må det utføres tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i i stue/kjøkken og gang, samt soverommet med adkomst fra kjøkkendelen. Retningsavvikene på soverommet er målt innenfor toleransekravene i NS 3600 (+/- 10 mm).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt lokale retningavvik på 20 og 25 mm i stue/kjøkken/gang, og et totaly avvik på ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.



Moderat til lav aktsomhetsgrad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skutt spiker gjennom karmen på en av soveromsdørene for å feste listen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må skaden utbedres, men er kun av estetisk art.



Spiker/dykkert i karm

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2024. Badet er renovert i regi av borettslaget. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghent speil,

Tilstandsrapport

vegghengt skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Det foreligger ferdigattest på bygget, noe som innebærer at det nødvendige dokumentasjonskravet er oppfylt, og at byggesaken er avsluttet. For badet betyr dette at det, dersom det var krav om det på oppføringstidspunktet, skal ha vært gjenstand for uavhengig kontroll i byggeperioden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk med klemring og membranmansjett

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghent speil, vegghengt skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen.Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert avtreksvifte, micro og stekeovn. Det er vannstoppsystem i kjøkkeninnredningen.

Innredningen er fra Keo og er fra 2021, i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i normalt god standard med flislagt gulv og badromsplater og fliser på vegg. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og speil. Det er automatisk lekkasjestopper i rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2024. Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrommet. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje. Innvendig hovedstoppekran ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rørene i leiligheten er skiftet i 2021 i forbindelse med kjøkkenoppussingen, og 2024 ifb. renovering av badet. Lufting av kloakken over tak er ikke påvist. Det ble gjennomført en test med nedspyling i toalettet samtidig med sjekk av vannstanden i sluket. Ingen endringer ble registrert. Luftingen av kloakken vurderes som tilfredsstillende med bakgrunn i disse resultatene.

TG 1 Ventilasjon

Leilighet har mekanisk ventilasjon. Ved funksjonstest ble det registrert luftstrøm (sug) i ventiler, noe som indikerer at ventilasjonsanlegget fungerer som forventet og vurderes som tilfredsstillende.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i fellesgangen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler. Utløserknappen på automatsikringene fungerte tilfredsstillende under befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja AB Elektroinstallasjon AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

08.05.2023:
Ny innmat i sikringsskap
Kunde har alt av materiell fra elektroimportøren

05.06.2024:
Rehabelitering av bad og wc
Ny installasjon bad, ny varmekabel med regulator, type Micromatic mtc4.
Ny installasjon wc, ny varmekabel med regulator, type Micromatic mtc4.
Ny stikkontakt ved innredning bad.
Nye spotter i tak med dimmer på bad.
Ny spotter i tak med dimmer på wc.
Nye stikk til vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom.
Rehabelitering av sikringsskap med ny jordfeilautomater 30mA.
Ny kurs til VVB.

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Trukket om kurs til kjøkken via boks på wc.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er tydelig at det er utført arbeider flere steder i boligen, ikke bare på badet eller i sikringskapet, og disse arbeidene er ikke dokumentert. På grunn av dette anbefales det å få en grundig gjennomgang av hele anlegget. Dette bør utføres av en kvalifisert elektrotakstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
P-plass for 1 bil

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er estimert og er noe usikkert.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjebygningen, som er oppført i trekonstruksjon direkte på bakken.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

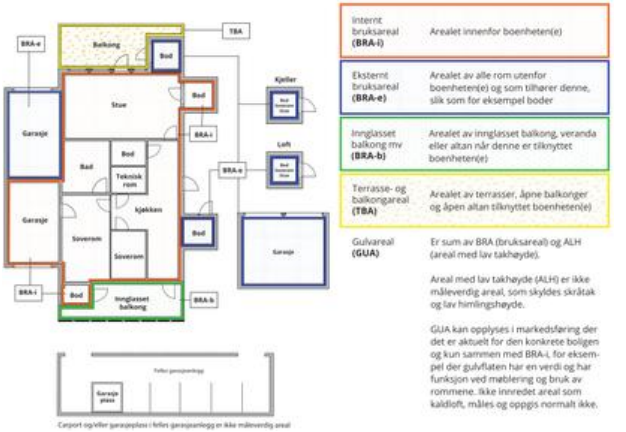
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokkbebyggelse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
2. Etasje	78			78	10
SUM	**78**	**4**			**10**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2021. Nytt bad, wc rom og røranlegg i 2024. Arbeidene er utført i regi av Borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokkbebyggelse	78	4
Garasje	0	14

Kommentar

Leilighet i blokkbebyggelse	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Garasje	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Patrick Johan Runå	Kunde
	Thea Sophie Brown	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	213	378		0	13897.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åkerbråtan 4

Hjemmelshaver
Åkerbråten Borettslag A/l

Kommentar
Tomten er felles og hver seksjon eier en forholdsmessig andel av tomten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅKERBRÅTEN BORETTSLAG A/L	948037548		Nedre Buskerud Boligbyggelag.	Runå Patrick Johan, Hagen Thea Sophie Brown

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Mjøndalen. Her dominerer eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, mens det sentralt i Mjøndalen finnes også leiligheter. Naturen rundt gir flotte turmuligheter året rundt, og det er nærhet til skoler, barnehager, en golfbane og badevann som blant annet Hagatjern. Sportslige tilbud inkluderer Vikåsen Idrettslag med fotball og allidrett, samt Mjøndalen Idrettsforening med varierte anlegg på Vassenga, blant annet innendørs fotballbane, gressbaner og kunstisbane.

Avstandene er praktiske, med ca. 17 km til Drammen sentrum, ca. 14 km til Gulskogen senter og bare 1,7 km til Buskerud storsenter, alle steder med et bredt utvalg av butikker og fasiliteter.

E-134 gir god tilgjengelighet til Drammen sentrum, Øvre Eiker og nærliggende områder. Buss- og togforbindelser er også godt tilrettelagt for enkel transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Det er opparbeidet lekeområder på fellesarealene. Leiligheten disponerer èn parkeringsplass i felles garasjerekke. For øvrig er det utvendige bil-oppstillingsplasser for gjester.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86410617			

Kommentar
Dette er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.01.2025	Gjelder for rehabilitering av bad	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiereopplysninger	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.06.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.05.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	Godkjent rapport per epost 14.05.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 378
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MC6979

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hagen, Thea Sophie Brown	9578-5999-4-4607246	2025-05-14 16:23:33
Runå, Patrick Johan	9578-5999-4-3998972	2025-05-14 16:22:22

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åkerbråtan 4, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Patrick Johan Runå, Thea Sophie Brown Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. oktober 2023

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: Gjensidige Forsikring
Forsikret i: 86410617

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: AK Arvid Knutsen AS var totalleverandør, Assemblin sto for arbeidet. Totalrenovering av bad og utskiftning av soilrør. Arbeidet ble utført første halvdel 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Arvid Knutsen AS/Assemblin, i forbindelse med totalrenovering av bad. Arbeidet ble utført første halvdel 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Arvid Knutsen AS/Assemblin, i forbindelse med totalrenovering av bad. Arbeidet ble utført første halvdel 2024

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Laget ventilasjon til kokeplate.

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: AB Elektroinstallasjon AS, ny innmat i sikringsskapet. August 2021. Bro elektro AS, rehabilitering av bad og wc. Juni 2024.

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

Når ble kontrollen utført? Fra samsvarserklæringene: November 2021, og juni 2024, ikke kontrollert av eltinsynet, men av elektrikere.

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

Eventuell kommentar: Blir undersøkt av styret, blir mest sannsynlig tatt opp på neste generalforsamling.

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: Assemblin, første halvdel 2024

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ja, er litt skjeve gulv men ikke grunnlag for å utbedre.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: Styret ser på mulighetene rundt elbil-ladere, blir mest sannsynlig tatt opp på generalforsamling. Forslag fikk "nei" ved forrige generalforsamling.

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: 10-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Runå, Patrick Johan	**2025-05-14**	**Hagen, Thea Sophie Brown**	**2025-05-14**

Identifikasjon



Runå, Patrick Johan

Identifikasjon



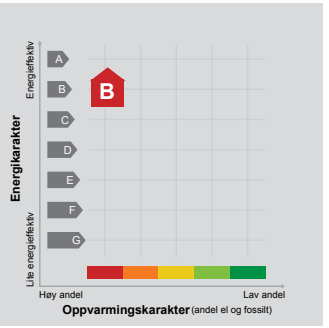
Hagen, Thea Sophie Brown

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åkerbråtan 4
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193229654
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-115657
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 881 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 881 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Vedtekter

For **Åkerbråten** borettslag org nr 948 037 548

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.03.2004, med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 21.05.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åkerbråten 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 Nedre Eiker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ved skader hvor borettslaget sin bygningsforsikring brukes, og hvor andelseier selv har forvoldt skaden, kan vedkommende andelseier bli belastet for borettslaget sin egenandel.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

ORDENSREGLER FOR ÅKERBRÅTAN BORETTSLAG

1. Utgiftene utenom leilighetens vedlikehold, betales i fellesskap. Uforsiktig behandling vil derfor straffe seg. Den enkelte leilighet innenfor entrèdøren samt tilhørende boder er beboernes spesielle eiendom som man plikter å vedlikeholde for egen regning.

2. Blomsterkasser henges opp på innsiden av verandaen.
   Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak.
   Kullgrill er ikke tillatt. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.

3. Markiser og lignede på balkonger skal være etter styrevedtak i borettslaget.
   Varmepumper skal monteres slik at den ikke er synbar over rekkverkshøyde.

4. Motorsykler/mopeder må ikke anbringes i kjeller eller bod. Og heller ikke må det her oppbevares bensin elle andre ildsfarlige stoffer.
   Her gjelder vanlig brann- og forsikringspåbud og retningslinjer.

5. Risting av klær og lignende ut av vindu og balkong, skal ikke forekomme. Tørk av tøy på balkong tillates når det henges lavt og ikke iøynefallende.

6. Til klosettet benyttes kun klosettpapir. Kast ikke noe annet i klosettet. Er det kastet ting i klosettet som forårsaker tilstoppelse slik at det blir skade, gjøres vedkommende økonomisk ansvarlig for de påførte utgifter for laget.

7. Det henstilles til enhver å hjelpe til å beskytte grøntanlegg, plen og blomsteranlegg som tilhører borettslaget.
   Det er i vår egen interesse hvordan vi skal ha det så vel inne som ute.

8. Innkjøp foretas etter styrets bestemmelser. Fakturaer og regninger skal anvises av styreleder samt et styremedlem.

9. Alle henvendelser angående borettslaget skal skriftlig rettes til leder, så langt det lar seg gjøre.

   Møt opp på de tillyste møter i borettslaget. Det er der man skal fremme sin mening og støtte opp om eget foretagende.
   Samarbeid er nødvendig for trivsel og gode boligforhold.

10. Reglene i borettslaget må følges og etterkommes av enhver.
    Felleskostnaden pr. mnd. skal betales innen forfall. Henvendelser knyttet opp mot fellesutgifter rettes direkte til NBBO.NO

11. Vask av fellesareal blir utført av et firma, en gang pr. uke.

12. Når det gjelder avfall må instruksjonene til renholdsverket følges.
    Søppel bæres til kildesorteringsanlegg og sorteres i riktig søppelcontainere.
    Sett ikke søppel på utsiden av containerne, dette vil ikke bli tatt med.
    SØPPELSJAKTA I BLOKKA SKAL IKKE BENYTTES!!!

13. Sykler, ski, sparker og barnevogner og lignende settes på anvist sted.

14. **DYREHOLD ER IKKE TILLATT!!!!** Unntatt små dyr/fugler i bur.
    Ved årsskiftet 2000 ble det en endring i lov om husdyrhold, og det ble på Generalforsamling bestemt at det må søkes om lov til dyrehold.
    (se egne regler for dyrehold samt søknadsskjema).
    Søknadsskjema kan hentes hos styreleder.

15. Parkering av LASTEBILER på borettslagets eiendom er ikke tillatt.
    Parkering skal kun skje på avist plass. Kun av og pålessing foran inngangene.
    Parkering foran inngangene er ikke tillatt, og overtredelse vil medføre borttauing.
    Dette på grunn av at brann- og sykebiler må ha mulighet til å komme fram.

16. Opphold i ganger og kjellere er ikke tillatt.

17. Det er ikke tillatt med oppskytning av fyrverkeri fra balkonger. Alle plikter å overholde gjeldende regler for oppskyting av fyrverkeri.

18. I tiden fra kl. 23:00 til kl. 06:00 skal det være ro i blokkene.
    Søndag og helligdager skal det vises hensyn når det gjelder banking, boring og lignende støy.

19. Tilkopling av avtrekksvifte på kjøkken til felles ventilasjonsanlegg er forbudt og kan medføre regresskrav. Kullfilter skal benyttes!

20. Telefon til styreleder i borettslaget: (m) 975 92 494.
    E-post: brlpost@akerbratan.no

Revidert: August 2022

Styret

Revidert august 2022

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i AL Åkerbråtan Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 10.03.2025 kl. 18:00

Sted: MIF-huset, kafeteriaen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -17 509 552 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Elbillading i Åkerbråtan Borettslag

Se vedlagte epost fra Morten Ellefsen med begrunnelse for sitt forslag til vedtak

Innkommet forslag må stemmes over på Generalforsamlingen..

Forslag til vedtak: Innkommet forslag til innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal utrede og iverksette tiltak for å etablere ladeinfrastruktur for elbiler på en kostnadseffektiv måte. Styret gis mandat til å innhente tilbud fra leverandører og fremlegge en finansieringsplan for gjennomføring av tiltaket.

Styrets innstilling: Styret vil presisere at ved å stemme JA på dette forslaget, plikter borettslaget seg, uansett totalkostnad, å få på plass ladeinfrastruktur i borettslaget. Det er alt for kort tid for styret til å se nærmere på løsninger og kostnader, å kunne fremlegge dette på møtet. Slik styret tolker det, gjelder forslag til vedtak ikke bare mandat til å utrede(det trenger vi ikke mandat for å gjøre) men det å IVERKSETTE som blir feil å vedta før vi ser en helhetlig løsning og kostnadsbilde på saken. Styret må bruke tid på å utarbeide forslag til løsninger, og fremlegge en detaljert plan for andelseierne sammen med en kostnadsoversikt. Vi syns ikke det holder å si at man skal finne kostnadseffektive løsninger. Her må vi få frem noe mer konkret for å kunne ta stilling til hva vi skal gjøre. Vi gjør også oppmerksom på at selv om det har kommet en lovforskrift om elbilladere i borettslag, gjelder dette kun tilrettelegging for infrastruktur (plass og kabler) ikke å sette opp ladere. Styret må ha tid til å få gjort en ordentlig utredning før noe kan iverksettes. Vi er avhengig av fagfolk for bl.a. å vurdere strøm/kabler. Styret anser det som uansvarlig å vedta noe som skal iverksettes uten nærmere utredning og kostnadsoversikt, og ikke minst om det er mulighet for å få dette tilrettelagt i vårt borettslag.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styrerepresentant Morten Rummelhoff er på valg. Han har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem for to år og 1 styremedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til vedtak:

Stian Christensen Velges for 1 år

Patrick Johan Runå. Velges for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Velges på Generalforsamlingen.

6.4 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Velges på Generalforsamlingen.

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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Delegat Morten Rummelhoff.

Varadelegat: Daniel Berg Haugen

Med vennlig hilsen for styret

14.02.2025

Terje Reitan

Styrets årsmelding 2024 for AL Åkerbråtan Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

AL Åkerbråtan Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948037548. Borettslaget består av 54 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, Terje Reitan
Styremedlem, Morten Rummelhoff
Styremedlem, Daniel Berg Haugen
Styremedlem, Alban Bytyqi
Varamedlem, Kine Motzfeldt
Varamedlem, Glenn-Thomas Fossberg Sollie

Valgkomitè:

Emil Gjengendal og Anita Østmo har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Terje Reitan

Varadelegat: Morten Rummelhoff

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 63 saker. I tillegg har styreleder deltatt på byggemøter hver 14. dag frem til ferdigstillelse av renoveringsprosjekt.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av AL Åkerbråtan 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:

- Verandaer må utbedres.
- 1-års kontroll renovering bad/wc. Innen 1. halvdel av 2025 vil alle beboere få utdelt et skjema. De som har feil/mangler skriver dette ned og vil få nærmere avtalt tidspunkt for kontroll.
- Sikkerhetsanker på tak må monteres. Dette grunnet feste for sikkerhetssele i forbindelse med arbeid på tak. Alle blokkene må ha 2 stk. hver.
- Utskiftning av støyskjerm mot nabo.
- Brannøvelse må gjennomføres.

- Bytte av fallmatter ved lekeplassene i henhold til HMS krav.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Alle brannslukningsapp. i gangene er byttet ut med ny type (vann og tilsetningsstoffer-jan-25)
- Renovering av bad/wc/soilrør (2023/2024)
- Ny innmat i sikringsskap, automatsikringer (2023/2024)
- Nytt rekkverk og utvidet nedkjøring (2024)
- Ny 5-årig avtale med Telia, internett og TV (2024)
- Takkontroll blokk 1-4 (2024)
- Alle inngangspartier malt (2024)
- Nye automatiske vannmålere. Nye festeanordninger med stoppekraner 2024)
- Brannalarm direkte tilkoblet 110-sentralen (2023)
- Alle lamper i ganger/utelys/kildesorteringsanlegget er byttet ut med bevegelsessensorer. (2022)
- Nytt ringeklokkesystem (2020)
- Ventilasjonsanlegg satt opp i boder (2020)

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Branninstruks/informasjon om samlingsplass står oppført ved brannsentralen i hver blokk. Dette har også hver enkelt beboer fått utdelt.

Vi har montert brannslukningsapparater og brannslange i hver etasje. Kontroll skjer en gang pr. år av Firesafe. Hver leilighet har brannvarsler montert i tak i stuen. Denne er koblet til en sentral ved utgangen i hver blokk, og direktekoblet til Drammensregionens Brannvesen IKS.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86410617. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som

formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 3 stk. 3-roms leiligheter i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2 491 667,-.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridisk andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

18.02.2025

Terje Reitan

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Disponible midler AL Åkerbråtan Borettslag

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**16 971 528**	**2 521 400**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-17 509 552	-9 323 850
Opptak lån / avdrag på lån	1 768 784	23 769 775
Andre forhold som påvirker disp midler	4 203	4 203
Årets endring i disponible midler	**-15 736 564**	**14 450 128**
Disponible midler 31.12	**1 234 963**	**16 971 528**

Resultatregnskap AL Åkerbråtan Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 764 480	3 282 848	4 764 300	4 954 680
Andre inntekter	1	4 000	0	0	0
Sum inntekter		**4 768 480**	**3 282 848**	**4 764 300**	**4 954 680**
Kostnader					
Personalkostnader	2	345 888	313 550	245 087	379 268
Avskrivninger	3	4 203	4 203	0	0
Kommunale avgifter		679 330	581 939	635 000	815 210
Strøm og annen energi	4	117 408	111 685	110 000	130 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	18 073 287	9 566 015	847 000	1 072 000
Løpende driftskostnader	6	624 974	700 292	295 000	295 000
Administrativ konsulentbistand	7	170 946	163 222	174 200	180 200
Digitale tjenester		384 230	394 356	400 000	400 000
Forsikringer		97 092	81 225	91 573	128 716
Andre driftskostnader	8	46 117	82 944	66 200	66 200
Sum driftskostnader		**20 543 477**	**11 999 432**	**2 864 060**	**3 466 594**
Driftsresultat		**-15 774 997**	**-8 716 584**	**1 900 240**	**1 488 086**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		22 960	10 559	0	0
Andre finansinntekter		8 289	6 972	0	0
Rentekostnader		1 765 804	624 798	1 931 844	1 780 503
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 734 555**	**-607 267**	**-1 931 844**	**-1 780 503**
Årets resultat		**-17 509 552**	**-9 323 850**	**-31 604**	**-292 417**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-17 509 552	-9 323 850	0	0
Sum disponeringer		**-17 509 552**	**-9 323 850**	**0**	**0**

Balanse - AL Åkerbråtan Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	819 573	819 573
Bygninger	9	7 839 350	7 839 350
Andre driftsmidler	3	3 153	7 356
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 662 076**	**8 666 279**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 271	18 907
Erstatningsmessige skader		6 250	6 250
Andre fordringer		226 781	206 855
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 524 783	20 984 815
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 295	8 910
Sum omløpsmidler		**1 813 380**	**21 225 737**
SUM EIENDELER		**10 475 456**	**29 892 016**

Balanse - AL Åkerbråtan Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		-22 030 845	-4 521 293
Sum egenkapital	**11**	**-22 025 445**	**-4 515 893**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	29 816 024	28 047 240
Borettsinnskudd		2 106 460	2 106 460
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 996	18 663
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		537 266	4 163 573
Skyldig off. myndigheter		5 742	13 763
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 349	11 867
Annen kortsiktig gjeld		12 014	46 244
Sum gjeld		**32 500 901**	**34 407 910**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 475 456**	**29 892 016**

Sted:_____, dato:_____

Terje Reitan
Styreleder

Alban Bytyqi
Styremedlem

Daniel Berg Haugen
Styremedlem

Morten Rummelhoff
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Noter AL Åkerbråtan Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	4 764 480	3 282 848
3699 Andre driftsinntekter	4 000	0
Sum	**4 768 480**	**3 282 848**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	51 058	65 458
5111 Lønn styremedlemmer	65 250	26 100
5150 Opptjente feriepenger	15 349	11 867
5330 Styrehonorar	170 000	170 000
5400 Arbeidsgiveravgift	40 370	36 880
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 164	1 673
5920 Yrkesskadeforsikring	1 697	1 572
Sum	**345 888**	**313 550**

Antall årsverk sysselsatt: 0,3.

Note 3 - Anleggsmidler

	Støtmatter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 034
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 034
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 881
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 153
Årets avskrivninger :	4 203
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	10

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	117 408	111 685
Sum	**117 408**	**111 685**

Klientnr. 318 AL Åkerbråtan Borettslag org.nr. 948037548

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	6 748	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 084	163 206
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	225 997	257 513
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	88 685	55 587
6640 Periodisk vedlikehold	17 704 773	9 079 709
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	10 000
Sum	**18 073 287**	**9 566 015**

Periodisk vedlikehold gjelder rehabilitering av bad og oppgradering sikringsskap.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	150 907	124 111
6395 Sommer og vintervedlikehold	96 046	189 279
6730 Honorar for teknisk rådgivning	371 221	380 103
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**624 974**	**700 292**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	167 346	158 772
Sum	**170 946**	**163 222**

Noter AL Åkerbråtan Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	6 969	0
6500 Verktøy	4 252	3 714
6540 Inventar	0	6 918
6550 Driftsmateriale	1 992	1 510
6551 Datautstyr (hardware)	0	5 065
6553 Lisenskostnader	2 679	2 881
6800 Kontorrekvisita	4 742	4 578
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	913
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	596	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	7 455
7420 Gave og tilskudd	600	3 730
7450 Kontingent boligbyggelaget	16 200	13 500
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 502	4 180
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	85	3 100
7790 Annen kostnad	500	22 400
Sum	**46 117**	**82 944**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	228 648	228 648
1151 Påkostning tomt	590 925	590 925
1100 Bygninger	7 839 350	7 839 350
Sum	**8 658 923**	**8 658 923**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 524 783	20 376 096
1933 Plasseringskonto 31+	0	608 720
Sum	**1 524 783**	**20 984 815**

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	5 400	5 400
Opptjent egenkapital	-22 030 845	-4 521 293
SUM EGENKAPITAL	**-22 025 445**	**-4 515 893**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**Husbanken**
Formål:	Refinansiering, rehabilitering baderom	Refinansiering og renovering av bad	
Lånenummer:	**96660168777**	**96660158771**	**114296627**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2005
Rentesats:	6.05 %	5.80 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente. Første avdrag 30.06.2028	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2073	02.07.2024	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	28 777 635	26 777 635	4 605 707
Lånesaldo 01.01:	0	26 777 635	1 269 605
Avdrag i perioden:	0	26 777 635	231 216
Opptak i perioden:	28 777 635	0	0
Lånesaldo 31.12:	**28 777 635**	**0**	**1 038 389**
Saldo 5 år frem i tid:	28 518 480	0	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114296627	23	20 106	462 438
	31	18 579	575 949
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168777	23	557 200	12 815 600
	31	514 904	15 962 024

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for AL Åkerbråtan Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Åkerbråtan Borettslag

Styreleder	Terje Reitan (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Daniel Berg Haugen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Alban Bytyqi (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Morten Rummelhoff (sign.)	18.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
AL Åkerbråtan Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert AL Åkerbråtan Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 17 509 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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, 19. februar 2025
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

Fra: Morten Ellefsen<Morten@steamclean.no>

Til:

AL Åkerbråtan Borettslag v/leder

Mottatt: 11.02.2025, 15:47

Forslag til sak på generalforsamling: elbillading i Åkerbråten borettslag

Hei

Jeg ønsker med dette å fremme en sak til generalforsamlingen om tilrettelegging for elbillading i borettslaget.

Jeg forstår at styret tidligere har avslått forslag om installasjon av ladeanlegg med begrunnelse i kostnader. Imidlertid er det viktig å være klar over at det har kommet endringer i lovverket som gir beboere i borettslag rett til å få etablert ladepunkt, forutsatt at det ikke foreligger saklig grunn til avslag.

Fra 1. januar 2021 trådte nye regler i kraft i henhold til borettslagslovens § 5-11 a. Denne bestemmelsen gir andelseiere rett til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass eller kreve at borettslaget setter opp ladepunkt på felles parkeringsareal.

Når det gjelder økonomiske aspekter, skal kostnader til oppgradering av strømnettet og ladeinfrastruktur i utgangspunktet regnes som felleskostnader og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Ladeboksen kan belastes den enkelte andelseier ettersom parkeringsplassen er eksklusiv. Lovverket presiserer også at tiltaket som hovedregel ikke kan nektes med mindre det innebærer en urimelig høy kostnad for borettslaget. (Har jeg forstått kommunal- og moderniseringsdepartementet riktig, er grensen for dette satt til om lag 50 000 kroner per andelseier.)

I tillegg til at dette er en lovfestet rettighet, vil et ladeanlegg øke verdien på leilighetene i borettslaget og gjøre det mer attraktivt for nye beboere. Stadig flere går over til elbil, og det vil derfor være en fordel å investere i ladeinfrastruktur nå fremfor å utsette det ytterligere.

Jeg ber derfor om at saken om etablering av ladepunkter i borettslaget, tas opp til vurdering på generalforsamlingen.

Forslag til innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal utrede og iverksette tiltak for å etablere ladeinfrastruktur for elbiler på en kostnadseffektiv måte. Styret gis mandat til å innhente tilbud fra leverandører og fremlegge en finansieringsplan for gjennomføring av tiltaket.

Med vennlig hilsen
Morten Ellefsen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Åkerbråtan Borettslag mandag 10.03.2025 kl. 18:00 - MIF-huset, kafeteriaen .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: ~~28~~ 28

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: ~~28~~ 28

Fra NBBO møtte:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Terje Reitan

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: DANIEL BERG HAUGEN

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak: DANIEL BERG HAUGEN
MORTEN Rummelhoff

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: ~~Åse Portås~~ Åse Portaas

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr -17 509 552 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Godkjent

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 170.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Godkjent

5. Innkomne forslag

5.1 Elbillading i Åkerbråtan Borettslag

Se vedlagte epost fra Morten Ellefsen med begrunnelse for sitt forslag til vedtak

Innkommet forslag må stemmes over på Generalforsamlingen..

Vedtak: 25 NEI
2 Ja
1 BLANK
Forslag AVSLÅTT

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:
Forslag til vedtak: Styrerepresentant Morten Rummelhoff er på valg. Han har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem for to år og 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling til vedtak:

Stian Christensen Velges for 1 år

Patrick Johan Runå. Velges for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år.

Vedtak:
Velges på Generalforsamlingen.

1. THOMAS SØRLIE
2. NILS Arild Aasen

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Velges på Generalforsamlingen.

Anita Østmo
Simen Samuelsen

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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:
Forslag til vedtak: Delegat Morten Rummelhoff.

Varadelegat: Daniel Berg Haugen

Møteleder

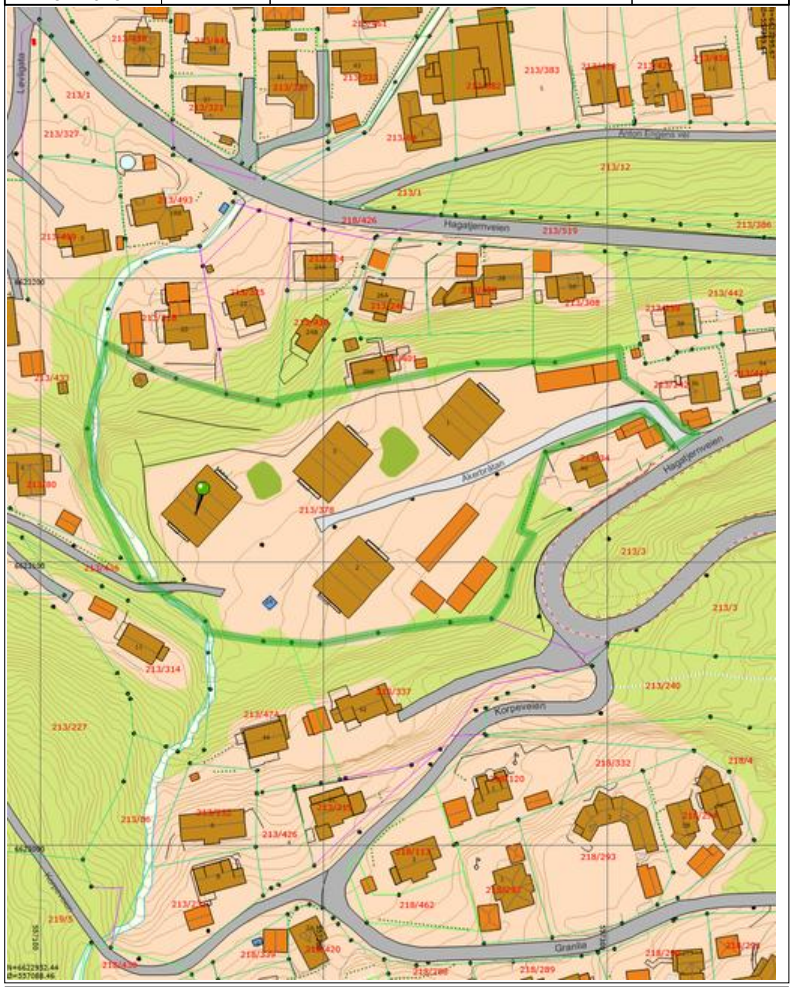
Protokollvitne

Drammen kommune

Kartutsnitt

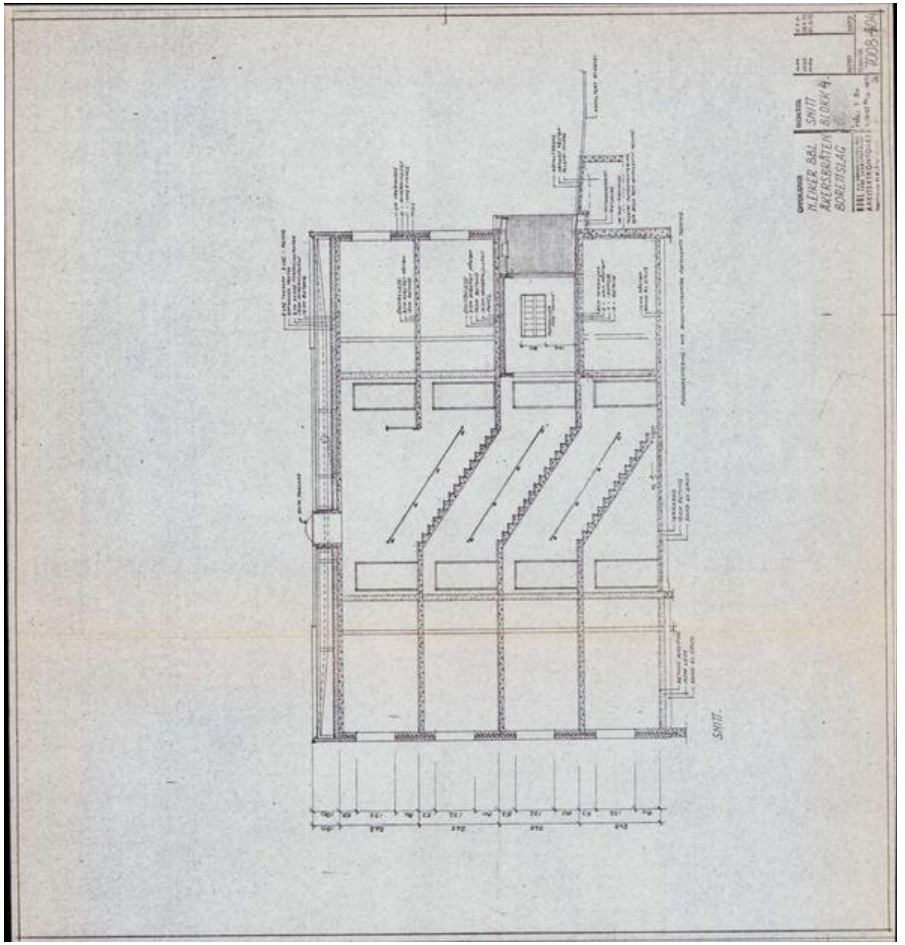
Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 378	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åkerbråtan 4 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
Annen info:				

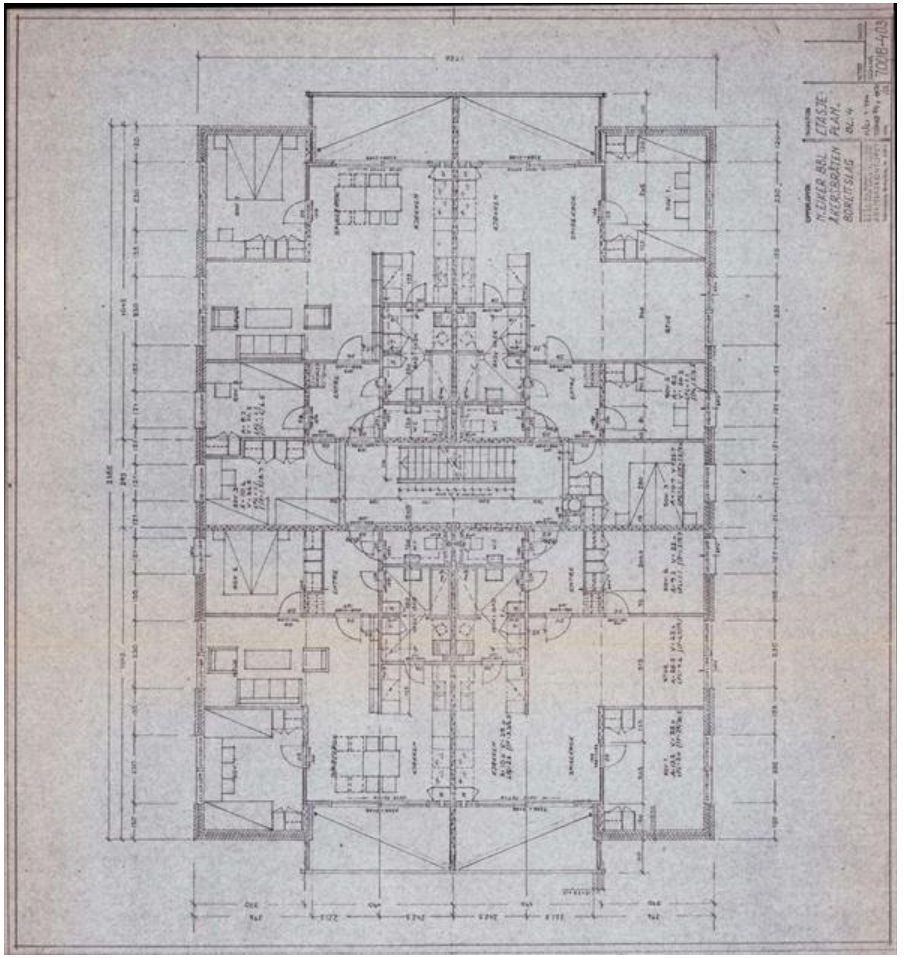
Målestokk 1:1500

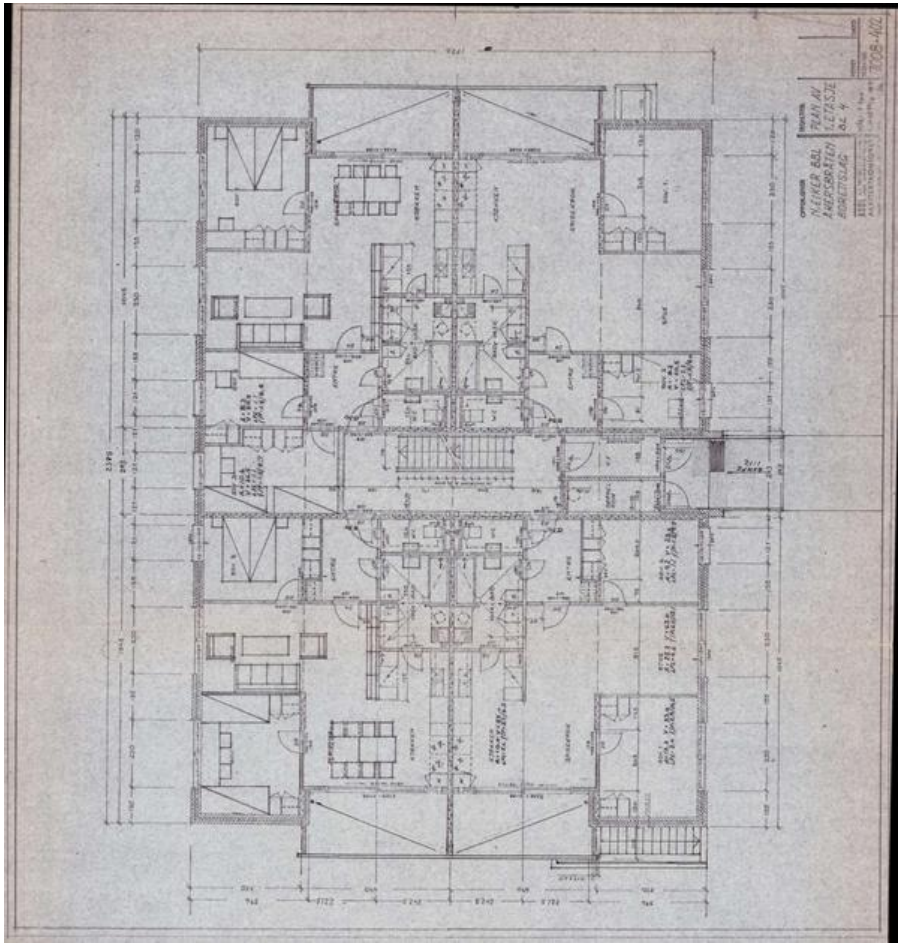


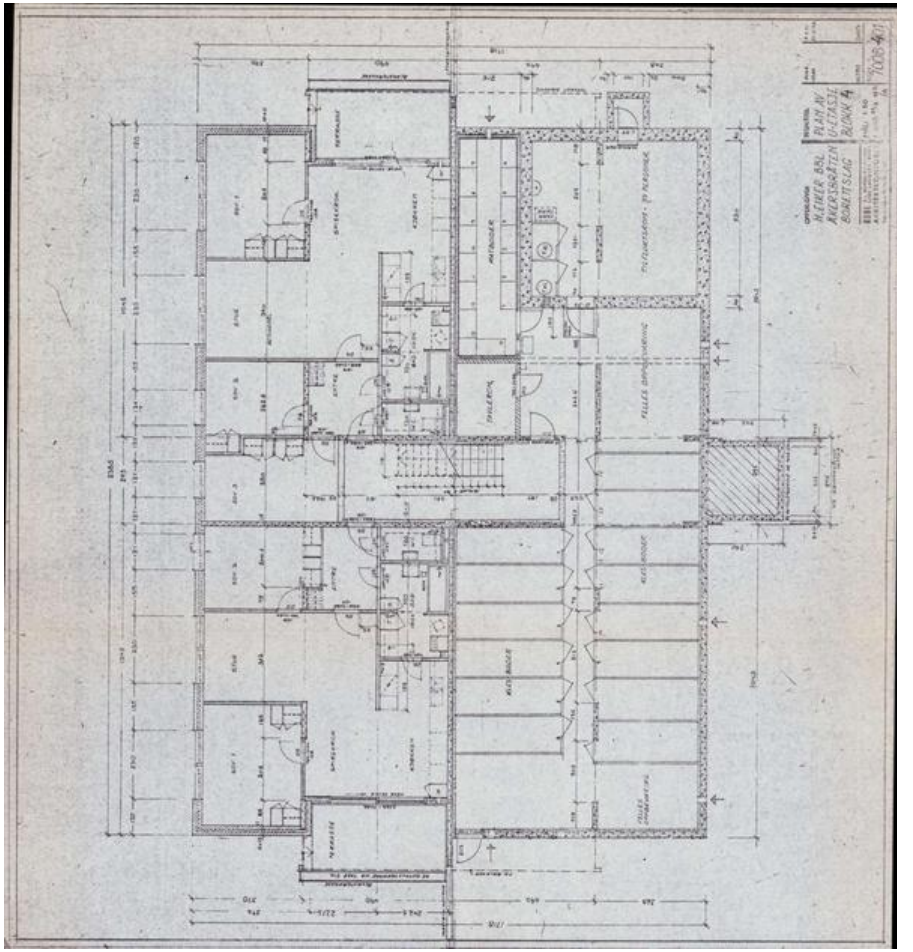
Tegnforklaring

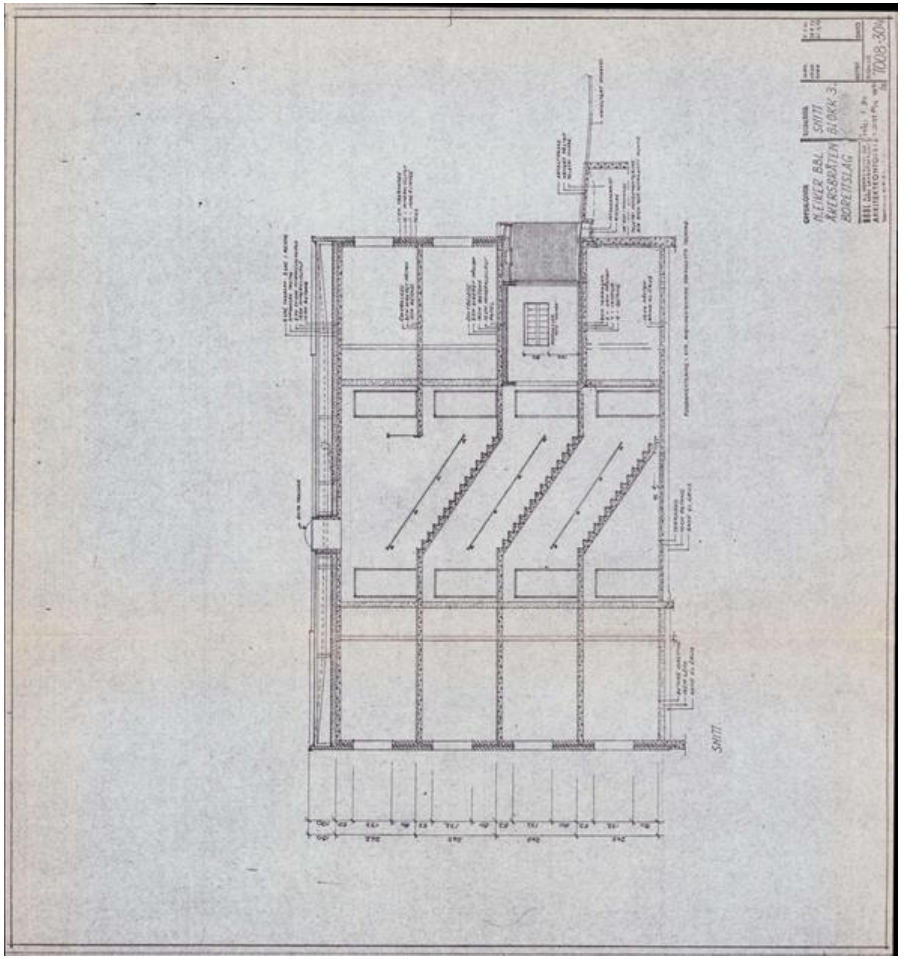
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Trapp
- Svømmebasseng
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

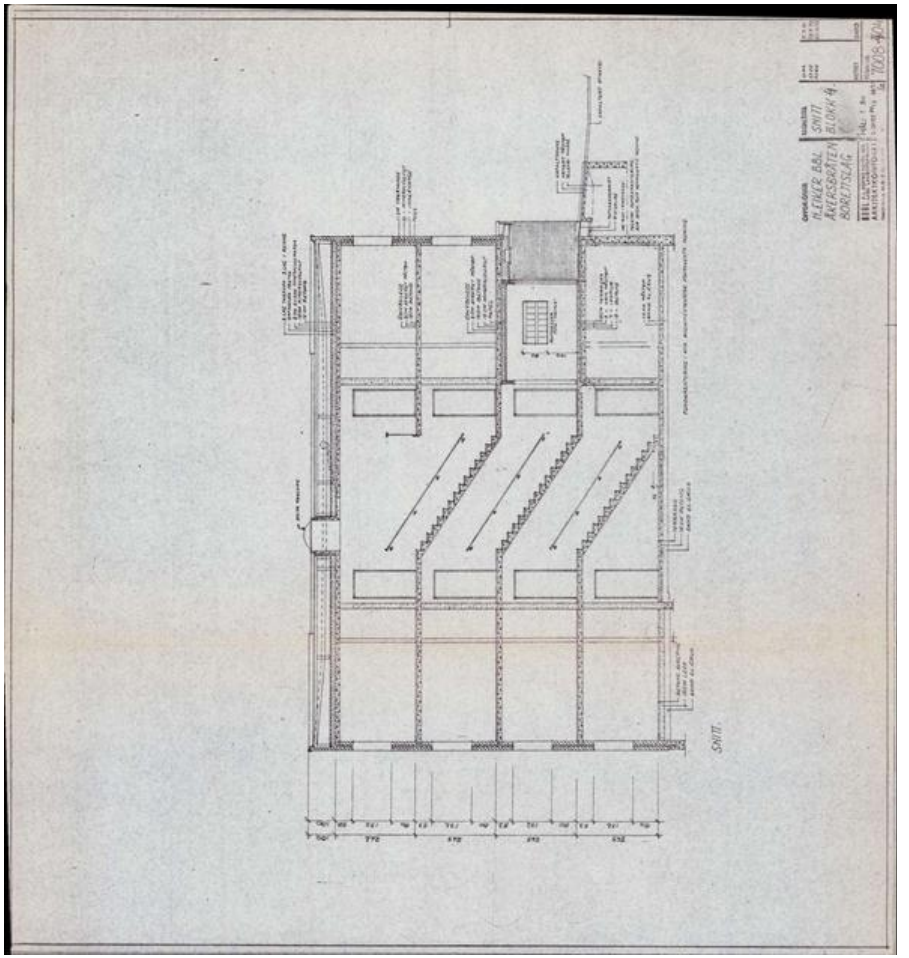

SNIT
SNIT.
NÆRUM BRL
RÆVERSBÆKEN
BORETSLAG
7008-404

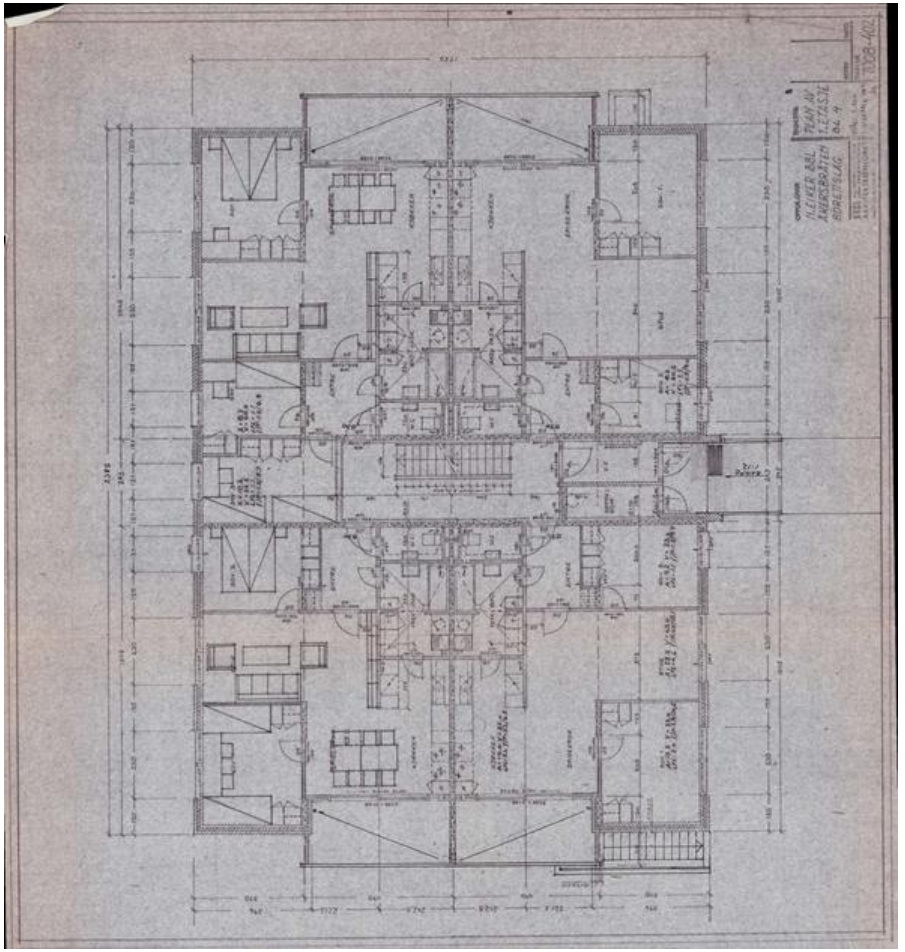

ETAGE-PLAN
NÆRUM BRL
RÆVERSBÆKEN
BORETSLAG
7008-403

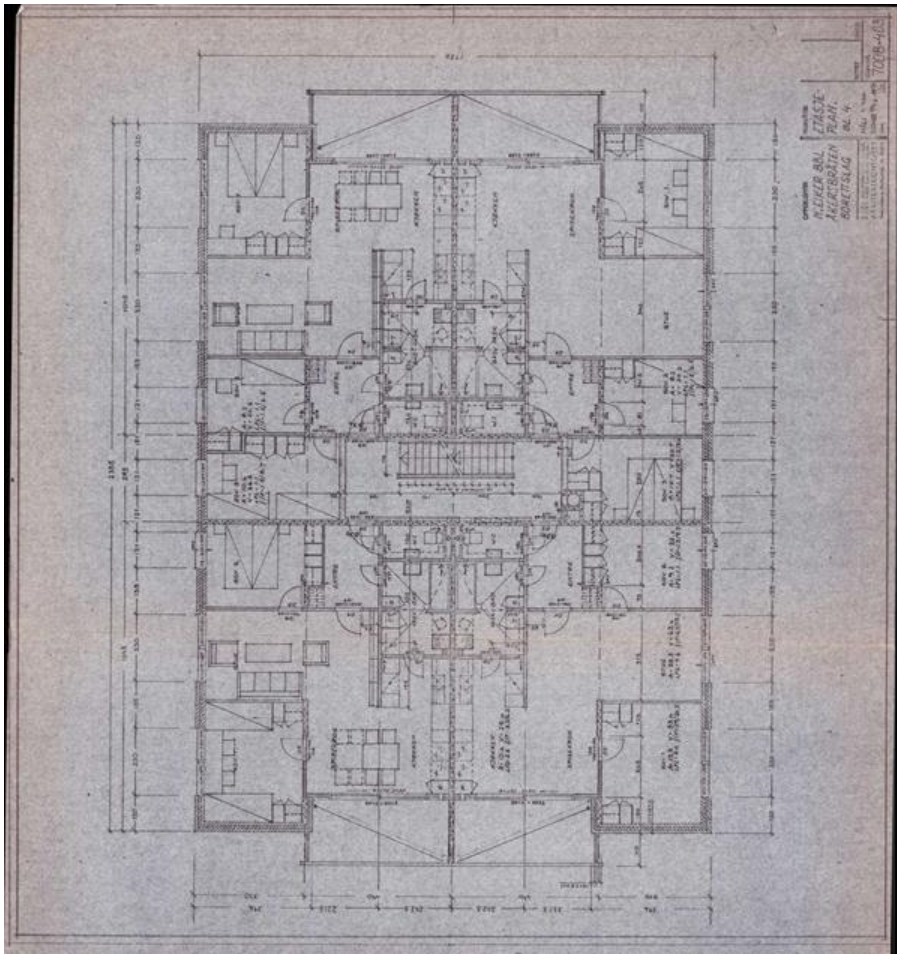





SNITT
SNITT
BLOKK 3
1008-304


SNITT
SNITT
BLOKK 4
1008-402





Åkerbråtan 4

Nabolaget Solløs/Åkerbråtan - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.)	**11 min**
546 elever, 26 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	**26 min**
189 elever, 10 klasser	2 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ...	**19 min**
437 elever, 26 klasser	1.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	**7 min**
373 elever, 19 klasser	3 km
Åssiden videregående skole	**12 min**
1020 elever, 68 klasser	7.9 km
Eiker videregående skole	**15 min**
400 elever, 15 klasser	9.7 km

Offentlig transport

Åkerbråtan	**3 min**
Linje 53, 56	0.2 km
Mjøndalen stasjon	**16 min**
Linje R12	1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

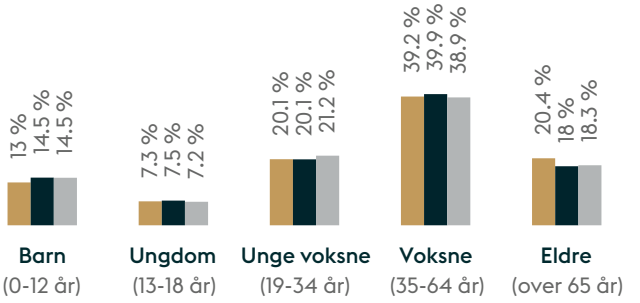
Barnehager

Vassenga barnehage (0-5 år)	**9 min**
82 barn	0.6 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 ...	**13 min**
117 barn	1.1 km
Åsen barnehage (0-5 år)	**19 min**
66 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Mjøndalen	**14 min**
Rema 1000 Orkidehøgda	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløs/Åkerbråtan	1 353	651
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Solløsgata/Såsengata balløkke	6 min
Mjøndalen Sport	8 min
Family Sports Club Mjøndalen	8 min
Sporty24 Mjøndalen	18 min

«Polig og fredelig område med naboer som tar vare på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 10-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åkerbråtan 4 3050 MJØNDALEN

Betegnelse: Gnr 213, bnr 378 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no