PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

MAURRUDLØKKA 48A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Maurrudløkka 48 A, 3409 TRANBY

LIER kommune

gnr. 145, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15358-1609 **Referansenummer:** PU8425

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Dagfinn Mosveen **Vår ref:** Dagfinn Mosveen

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig



Dagfinn Mosveen
Uavhengig Takstingeniør
dagfinn@atfas.no
908 67 987

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet beliggende i 1. etasje i tomannsbolig i borettslag. Leiligheten har en enkel standard og det er ikke utført større oppgraderinger eller fornyelser i de senere år. For ytterligere beskrivelser, avvik og påkostninger så henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag. For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betong takstein.
Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverks konstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre.
Malt entredør med slette dørblader.
Dør til terrasse med isolerglass.
Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med vinylbelegg, laminat.
Vegger med malte flater.
Himling med malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe.
Sotluke i entre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.

Vegger har malte flater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Ventilator med avtrekk fra felles avtrekksystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon som styres i fra kjøkkenvifte. Ventiler i vinduer.
Bereder plassert på vegg i bad/vaskerom.
Elanlegg med skap i entre. 1-fas- 63 A hovedsikring. 10 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er vannledninger i kobber og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Under dette punktet kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Se eget punkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

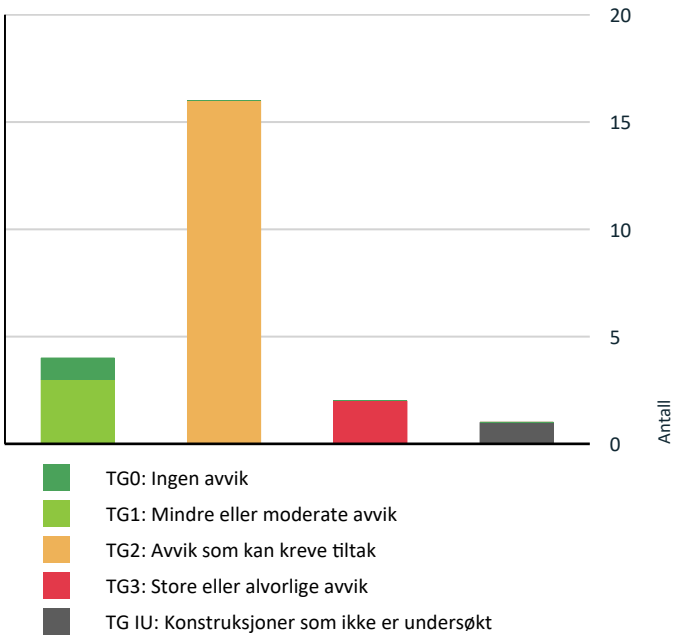
Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Bod/carport

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

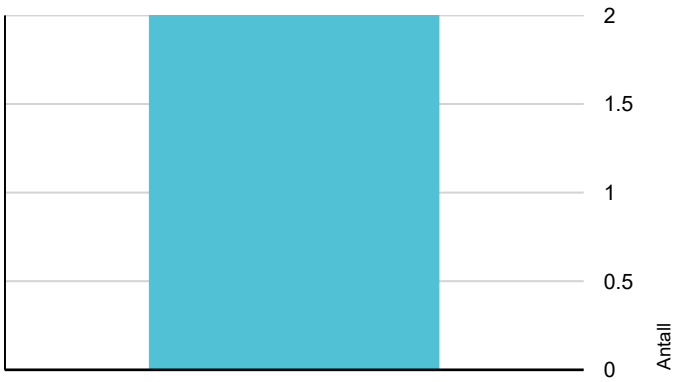
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betong takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket var dekket av snø på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å foreta en fullstendig visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen av tilstanden er basert på bygningsdelens alder og tilgjengelig informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en ny kontroll av taktekkingen når snøen er borte, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter på taket kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. I tillegg er takflaten med beslag dekket av snø.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å foreta en fullstendig visuell kontroll av denne. Vurderingen av tilstanden er basert på bygningsdelens alder og tilgjengelig informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en ny kontroll av taktekkingen når snøen er borte, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller følgeskader på bygning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe småskader og avflassing på panel.

Det er registrert manglende sikring for inntrengning av skadedyr. Konsekvens er at mus eller andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres utbedring av småskader og avflassing på panel for å hindre videre forringelse av kledningen.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.

Det bør også etableres tilstrekkelig sikring mot inntrengning av skadedyr for å unngå at mus eller andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen og forårsaker skader.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand er satt på grunn av alder over 20 år på vinduer med isolerglass.

Det er registrert fuktskade og løs utvendig belistning på kjøkkenvindu. I tillegg er det vanskelig å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskade og utvendig belistning på kjøkkenvindu, samt justering eller utskifting av vinduet for å sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert gjenværende brukstid, økt risiko for punktering av vinduene, samt ytterligere forringelse av vinduets tilstand og mulig inntrenging av fukt i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Malt entredør med slette dørblader.
Dør til terrasse med isolerglass fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er malingsflass på terrasse dør, samt noe skade på dør. Tilstand er satt på grunn av at alder på dør og glass over 20 år på vinduer med isolerglass.
Konsekvens er redusert gjenværende brukstid og økende fare for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrasse døren bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skader og forringelse.
På grunn av alder på dør og isolerglass øker risiko for punktering. Konsekvens re redusert gjenværende levetid.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre. Eldre terrasse

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse og rekkverk når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.
Manglende inspeksjon gir økt risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg, laminat.
Vegger med malte flater.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje, misfarging og småskader på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er i hovedsak av visuell betydning.
Overflater og finish fornyes etter behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvene er nivellert med laservater.

Avvik registreres enten ved over 10 mm på 2 meter målelengde eller over 15 mm målelengde på hele gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Ingen ildsted tilkoblet.
Sotluke i entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og småskader på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er av visuell betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malte flater.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20.
mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er av visuell betydning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Noe vanskelig tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for VVS-installasjonene er oversteget.

Det er registrert fuktskade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av VVS-installasjonene og innredningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oversteget og det er registrert fuktskade på innredning.

Konsekvensen av dette er redusert funksjonalitet, økt risiko for ytterligere skader og forkortet levetid på utstyret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fra rommet fungerer ikke. Ved test blåser det luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksanlegget bør utbedres slik at det gir korrekt avtrekk fra rommet.
Dagens løsning medfører risiko for dårlig ventilasjon, opphopning av fukt og forringet inneklima, noe som over tid kan føre til bygningsskader. Se også punkt vedr. ventilasjon.

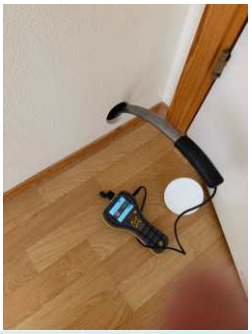
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i naborom uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at det kun er gjort et hull. Dette gir ikke en garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk fra felles avtrekksystem.
Testet og funnet i orden med røykampull eller papir.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er lokalisert og funnet OK:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er gått på avløpsledninger.

Det er ikke lokalisert stakemulighet i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres eller lokaliseres hvor det er stakemuligheter for å sikre enkel tilgang ved eventuelle tilstoppinger.

På grunn av rørenes alder er det økt risiko for plutselige skader og redusert gjenværende levetid, noe som kan medføre behov for tiltak på kort varsel.

TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon som styres i fra kjøkkenvifte. Ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten normal brukstid er oversteget på anlegget.

Ved kontroll av ventilering ble det avdekket at luft fra ventil på bad blåste inn. Denne ventilen skal trekke luft ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller eventuelt utskifting av ventilasjonsanlegget, da anlegget har overskredet forventet levetid og det er påvist feil funksjon på ventilasjonen på badet.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Bereder plassert på vegg i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av bygningsdelens alder er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes plutselig tiltak for utskiftning av varmtvannsberederen på grunn av alder, da risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt øker med tiden.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elanlegg med skap i entre. 1-fas- 63 A hovedsikring. 10 kurser.

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.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 foretatt en enkel visuell befaring på anlegget av takstmann som ikke er fagmann på elektro.
    For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2-3:2023.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er vannledninger i kobber og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på ledningene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Se eget punkt i rapporten.

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

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod/carport



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Omtrentlig angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport med bod innerst. Gruset gulv. Oppført i tre med panel utvendig. Saltak med takstein.

Tilstand er ikke vurdert for denne bygningen. Kun enkel beskrivelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

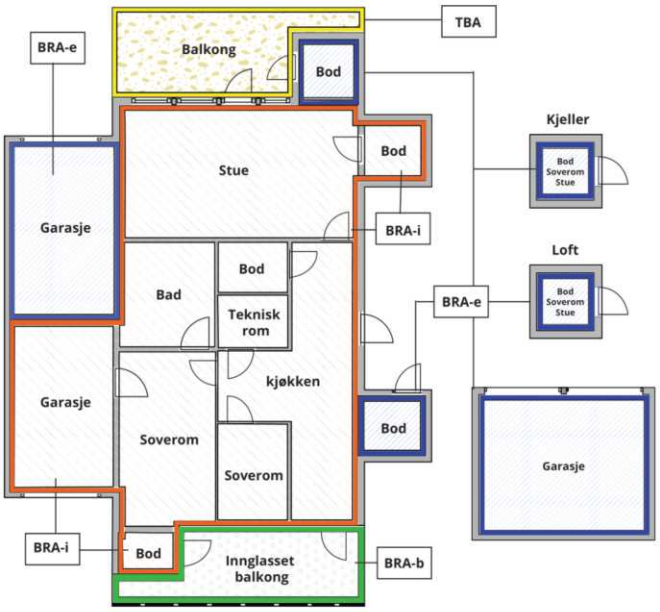
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	55
Bod		4		4	
SUM	**58**	**4**			**55**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken, bod		
Bod		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Kommentar

Bod innenfor carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Dagfinn Mosveen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	145	334		0	15599.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurrudløkka 48 A

Hjemmelshaver

Maurrudløkka Borettslag

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapporten følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kun for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.

• Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tiltandsvurdert med mindre annet er opplyst.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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

Forutsetninger

innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Forutsetninger

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260042

Selger 1 navn
Tor Yngve Melby

Gateadresse
Maurrudløkka 48A

Poststed	Postnr
Tranby	3409

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260042

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap selger ut ett av sine leieobjekter

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Yngve Melbye	81f7ac02c1ba6cf6ed50ea bd607fce4425a8dd6e	10.02.2026 12:03:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260042

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Maurrudløkka Borettslag		**Vår ref.:**	255/46
Maurrudløkka 48A		**Type:**	Borettslag tilknyttet
3409 TRANBY		**Eiere:**	Stiftelsen Emma Hjort Boligselskap
Organisasjonsnr:	847 716 312	**Andelsnr:**	43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 495**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 798
	Felleskostnader	2 069
	Renter felleslån	249
Tilleggsytelser:	Renovasjon	379

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	63 218	Gjeld siste årsoppg.:	63 218
Klient ajourf. lån:	3 319 947,16	Klient gj. s. årsoppg.:	3 319 947

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137100450, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 10.02.2026: 3 319 947

Andel av saldo: 63 219

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2028)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Turid Oma
Adresse:	Maurrudløkka 24
Postnr/-sted:	3409 TRANBY
Telefon:	Mob.: 91777798
E-post:	mrlbrl@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	63 218	Andre inntekter:	1 274
Annen formue:	23 388	Utgifter:	4 182		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	293 900
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989		
Gårds/bruksnr:	145/334		
Bygningstype:	2 - mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15599.2

Boligopplysninger:

Maurrudløkka Borettslag	**Vår ref.:**	255/46	
Maurrudløkka 48A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
3409 TRANBY	**Eiere:**	Stiftelsen Emma Hjort Boligselskap	
Organisasjonsnr: 847 716 312			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89876035

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.1989	Første innflytting:	14.12.1989
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type 2 - lavest felleslå
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter (vann/avløp) belastes den enkelte eier og er altså ikke inkludert i felleskostnadene. Det er meglers ansvar å avregne ved eierskifte/salg. Megler må sende melding om ny eier til postmottak@lier.kommune.no i forbindelse med salg av boliger i dette borettslag.
Feiing av piper er ikke inkludert i felleskostnadene og andelseier faktureres direkte. Ved eierskifte må megler sende melding til Drammensregionens Brannvesen IKS til drbv@drbv.no.

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

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

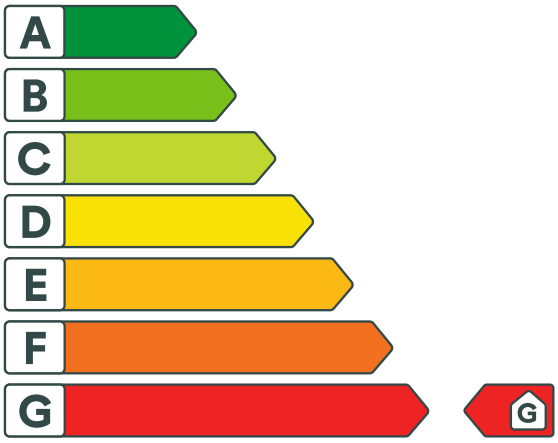
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

enova

Energiattest



Adresse **Maurrudløkka 48A, 3409 TRANBY**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260310**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8049017**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **289,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 557 kWh**

Maurrudløkka 48A, 3409 TRANBY

Detaljering

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

Maurrudløkka 48A, 3409 TRANBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



INNKALLING 2025

Maurrudløkka Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:15
Tranby menighetshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Maurrudløkka Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:15 - Tranby menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Bjerknæs
Styremedlem, Alexander Sverre Krisak
Styremedlem, Ivar Ulvund
Varamedlem, Turid Oma
Varamedlem, Andreas Flåten

Valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Ivar Ulvund

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Andreas Flåten og Turid Oma

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger delegat blant sine medlemmer.

5.4 Valg av valgkomite

På valg: Sebastian Dijkstra Nilander og Turid Oma

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**948 838**	**1 025 118**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 136 793	919 589
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 027 057	-995 869
B. Årets endring disponible midler	**109 736**	**-76 279**
C. Disponible midler	**1 058 574**	**948 838**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 188 088	1 058 305
Kortsiktig gjeld	-129 515	-109 466
C. Disponible midler	**1 058 574**	**948 838**

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

Resultatregnskap 2024 Maurrudløkka Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 482 737	2 362 081	2 469 564	2 625 019
Sum leieinntekt		**2 482 737**	**2 362 081**	**2 469 564**	**2 625 019**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 482 737**	**2 362 081**	**2 469 564**	**2 625 019**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	12 690	12 690	12 690
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		10 065	10 655	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokale	4	72 009	99 568	106 500	117 000
Kommunale avgifter/renovasjon		179 246	162 662	164 000	206 000
Reparasjon og vedlikehold	5	89 846	197 436	110 000	150 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar		110 219	104 572	110 000	115 000
Andre honorar	6	1 450	0	1 000	4 000
TV/bredbånd		312 394	307 644	322 700	330 600
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 000	13 800
Forsikring		216 952	201 416	217 000	250 000
Andre kostnader	7	5 517	3 325	3 500	5 000
Sum kostnad		**1 120 582**	**1 209 875**	**1 169 890**	**1 312 790**
Driftsresultat		**1 362 155**	**1 152 206**	**1 299 674**	**1 312 229**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 804	46 272	0	0
Rentekostnad		284 167	278 888	261 743	225 807
Netto finansposter		**225 363**	**232 617**	**261 743**	**225 807**
Årsresultat		**1 136 793**	**919 589**	**1 037 931**	**1 086 422**
Overført til/fra annen egenkapital		1 136 793	919 589	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 136 793**	**919 589**	**0**	**0**

Balanse 2024 Maurrudløkka Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 520 800	2 520 800
Bygninger	3	33 850 850	33 850 850
Påkostninger	3	323 589	323 589
Sum anleggsmidler		**36 695 239**	**36 695 239**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 661	12 457
Kundefordringer		20 858	11 082
Andre kortsiktige fordringer		7 629	1 298
Forskuddsbetalte kostnader		145 808	128 960
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		998 133	904 508
Sum omløpsmidler		**1 188 088**	**1 058 305**
SUM EIENDELER		**37 883 327**	**37 753 544**

Balanse 2024 Maurrudløkka Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 069 479	13 932 687
Sum opptjent egenkapital		**15 069 479**	**13 932 687**
Sum egenkapital	**8**	**15 074 079**	**13 937 287**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 407 133	5 434 190
Borettsinnskudd		18 272 600	18 272 600
Sum langsiktig gjeld		**22 679 733**	**23 706 790**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 470	86 575
Påløpne renter		1 358	2 407
Annen kortsiktig gjeld		33 687	20 484
Sum kortsiktig gjeld		**129 515**	**109 466**
Sum gjeld		**22 809 248**	**23 816 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 883 327**	**37 753 544**
Pantstillelser	10	22 679 733	23 706 790

Sted:_____ Dato:_____

Marius Bjerknæs Styreleder	Ivar Ulvund Styremedlem	Alexander Sverre Krisak Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 007 952	922 944
3609 Leie parkering	0	8 100
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	163 944	145 176
3618 Leietillegg strøm	0	7 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	271 549	266 473
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 039 292	1 011 468
Sum	**2 482 737**	**2 362 081**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Snøfanger	Mer Norway As-	Fibernett	Fibernett
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 850 850	2 520 800	258 763	64 826	92 000	85 412
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 850 850	2 520 800	258 763	64 826	92 000	85 412
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	92 000	85 412
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 850 850	2 520 800	258 763	64 826	0	0
Anskaffelsesår :	1989	1989	2018	2021	2008	2007
Antatt levetid i år :					5	5

Borettslaget består av 46 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr. 145 / b.nr. 334 i Lier Kommune. eiertomt på 15 599 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Polisenr. 89876035.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 112	73 002
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	30 897	26 566
Sum	**72 009**	**99 568**

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	29 185	196 125
6602 Vedlikehold VVS	7 875	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 125	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	612
6641 Malerarbeider	7 911	699
6644 Fasade/balkonger	21 250	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	20 500	0
Sum	**89 846**	**197 436**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 6 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	0
Sum	**1 450**	**0**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	967	1 062
7773 Omkostninger innkreving	3 047	763
7795 Husleietap	3	1
Sum	**5 517**	**3 325**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	13 932 687	1 136 792	15 069 479
Sum opptjent egenkapital	**13 932 687**	**1 136 792**	**15 069 479**
Sum egenkapital	**13 937 287**	**1 136 792**	**15 074 079**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12137100450**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2028
Opprinnelig lånebeløp:	10 700 000
Lånesaldo 01.01:	5 434 190
Avdrag i perioden:	1 027 057
Lånesaldo 31.12:	**4 407 133**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137100450	1	191 908	191 908
	1	140 219	140 219
	1	136 354	136 354
	1	131 818	131 818
	1	129 743	129 743
	1	106 929	106 929
	10	101 098	1 010 980
	6	90 865	545 190
	23	83 921	1 930 183
	1	83 817	83 817

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 407 133
Innskuddskapital	18 272 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**22 679 733**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 695 239**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld, og er sikret med pant på kr. 21 208 000.

Resultat og balanse med noter for Maurrudløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maurrudløkka Borettslag

Styreleder	Marius Bjerknæs (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Ivar Ulvund (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Alexander Sverre Krisak (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Maurrudløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maurrudløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: ALN6X-DNWU5-1FLH1-HLCG7-TS4LR-OA4PB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ALN6X-DNWU5-1FLH1-HLCG7-TS4LR-OA4PB

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 08:08:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ALN6X-DNWU5-1FLH1-HLCG7-TS4LR-OA4PB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Maurrudløkka Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Bjerknæs
Styremedlem, Alexander Sverre Krisak
Styremedlem, Ivar Ulvund
Varamedlem, Turid Oma
Varamedlem, Andreas Flåten

Styret i Maurrudløkka Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Maurrudløkka Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Maurrudløkka Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 847716312

Maurrudløkka Borettslag består av 46 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Maurrudløkka Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89876035. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Maurrudløkka Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med blant annet følgende saker i 2024:

- Utskiftning av vinduer, terassedører, kledning, takstein og annet vedlikeholdsarbeid i borettslaget

- Gjennomført dugnad på våren

- Fjernet flere trær på fellesområdene

- Skiftet ladeoperatør for ladeanlegget

- Forhandlet frem ny avtale om brøyting

- Diverse forsikringssaker (utvendige skader)

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maurrudløkka Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:15 - Tranby menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Flåten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Da Marius Bjerknæs flytter fra borettslaget, så var det ønskelig med en styreleder som bor i borettslaget. Valgkomiteen innstiller Turid Oma som styreleder for gjenværende styreperiode, 1 år.

På valg: Ivar Ulvun

Vedtak:
Valgt ble: Turid Oma som styreleder for 1 år.

Valgt ble: Andreas Flåten som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Andreas Flåten og Turid Oma

Vedtak:
Valgt ble: Kari Lyngås og Julie Johansen for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret velger delegat blant sine medlemmer.

5.4 Valg av valgkomite

På valg: Sebastian Dijkstra Nilander og Turid Oma

Vedtak:

Styret er valgkomite til neste generalforsamling, våren 2026.

Protokoll for Maurrudløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Andreas Flåten (sign.)	29.04.2025

MAURRUDLØKKA BORETTSLAG.

REGLER FOR GODT NABOSKAP.

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene.

1. All unødvendig bilkjøring er forbudt.

   Borettshaverne skal benytte carportene og ikke gjesteparkeringen.

   Lagring av campingvogner, tilhengere, biler, båter o.l. er ikke tillatt på borettslagets fellesareal.

2. Støy fra musikkanlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Vi må vise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette oss i forståelse med våre naboer.

3. Tøy bør ikke tørkes utendørs på søn- eller helligdager.

4. Det er tillatt å ha kjæledyr hvis disse ikke sjenerer andre borettshavere. Ved hundehold skal reglene for Norsk Hundeeierforening følges.

5. Utvendige bygningsmessige endringer og hugging av trær skal godkjennes av styret.

6. Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret.

7. Næringsvirksomhet på borettslagets område skal godkjennes av styret.

8. Meldinger fra styret til borettshaveren ved rundskriv, brev eller oppslag gjelder på samme måte som regler for godt naboskap.

MAURRUDLØKKA BORETTSLAG 1988.

Vedtekter for Maurrudløkka borettslag

org nr 847 716 312 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. desember 1987, sist endret den 29. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(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.

Andelseier har plikt til å selv vedlikeholde egen terrasse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget
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.
To styremedlemmer skal attestere alle innkjøp og alle utbetalinger, unntatt til løpende utgifter.

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.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**145**	Bnr:	**334**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Maurrudløkka 10A, 3409 Tranby**						
Eier:	**Maurrudløkka Borettslag**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**15611 m2**						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? m2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Del av 2-mannsbolig.**
Angivelse av alder:	**1989 + Bruksendring i 2016.**

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei**

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Arkiv

FERDIGATTEST
(Bygningslovens §99.1.)

Lier kommune
TEKNISK SJEF
Byggesaksavdelingen

Lier Boligbyggelag
Hyllv. 15

3408 TRANBY

Deres brev	Deres ref.	Dato	Vår ref.
		18.12.1989	89/8834 b-145/334 IB/ks

ARBEIDSSTED
Eiendommens gnr. 145 bnr. 334 br.navn
Parsell av gnr. bnr. br.navn
Adresse: Maurrudløkka 10 A og B

LIER BYGNINGSRÅDS SAK NR. *
TEKNISK SJEFS GODKJENNELSE, SKRIV DATERT 18.12.1989

BYGGHERRE: Maurrudløkka Borettslag, LBBL

BYGGEMELDER: V. og Ø. Songe Møller, Trosvikodden 13 B, 1393 ØSTENSTAD

ANSVARSHAVENDE: Over gr.mur: Buer & Buer, Bragerhagen 16, 3012 DRAMMEN
Gr.mur: Thor H. Jacobsen, Semsvegen 41 D, 3670 NOTODDEN

ARBEIDETS ART: Nybygg

BYGNINGENS ART: Tomannsboliger

BESIKTIGELSE FOR FERDIGATTEST FORETATT DEN 29.11.1989

ANMERKNINGER: 10 A : Ingen.
10 B : Rom for varig opphold i loftsetg. godkjennes ikke pga. rømningsveg.

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

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Knut Dybsjord
fung. avd.leder
bem.

Irene Beheim
saksbehandler

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**145**	Bnr.	**334**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Maurrudløkka 10A, 3409 Tranby**						

1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

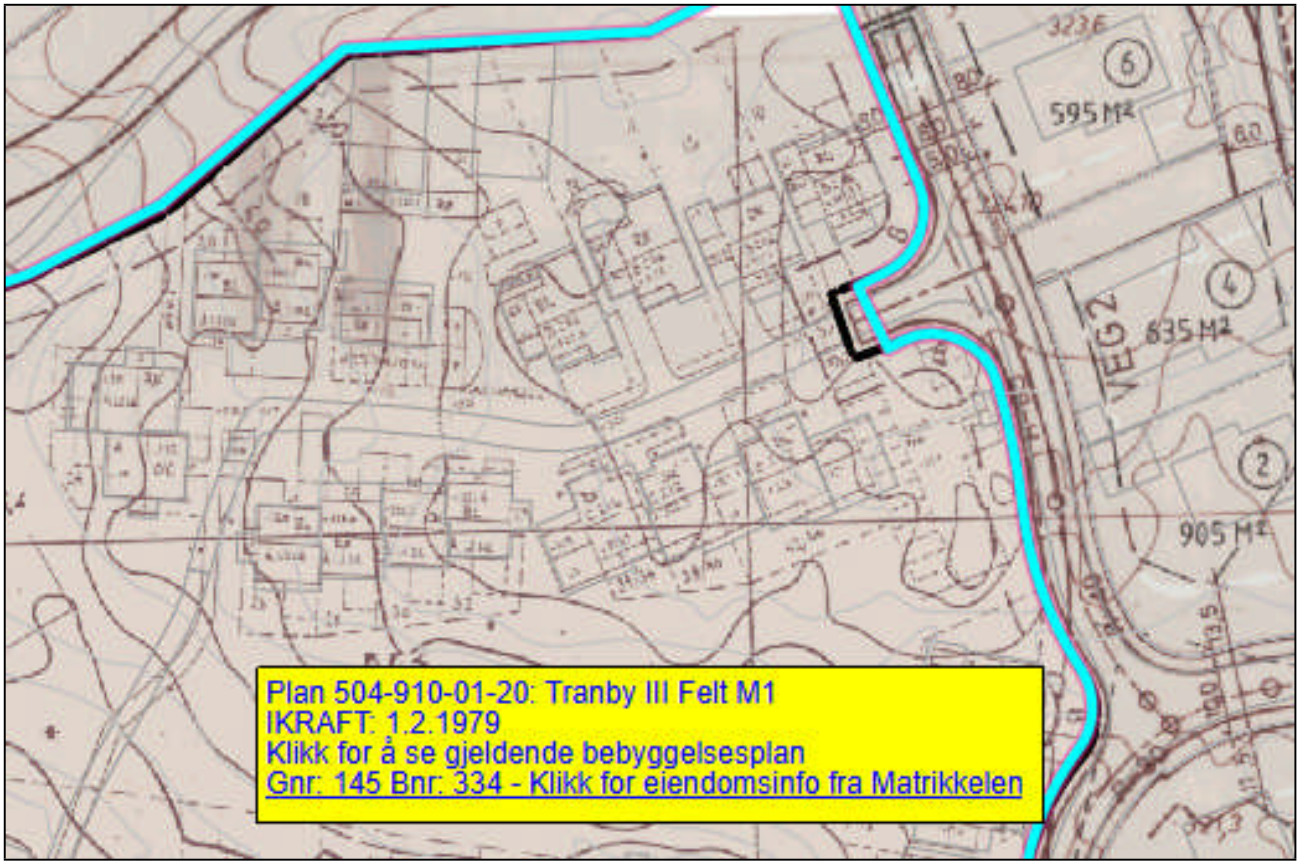
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**145**	Bruksnr.	**334**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Maurrudløkka 10A, 3409 Tranby**						

0300 Grunnkart.



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



TEGNFORKLARING:

BL.§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGFORMÅL
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- MERKANTIL SERVICE
- INDUSTRI
- BYTTEGRAV Dekk
2. LANDBRUKSOMRÅDER
- LANDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEI
- GANGVEI
- PARKERING FOR TURGJENGERE
4. FRIOMRÅDER (OFFENTLIGE)
- FRIOMRÅDE
- BALLPLASS

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENTKABLER / BYGGEFORBUDSFELT
6. SPESIALOMRÅDER
- HØYDEBASSENG
- EL./TRANSFORMATORST.

BL.§ 26.
- FELLESAVKJØRSEL

LANDBRUKSOMRÅDE OMKRANSET MED SORT STREK ER UNNTATT FRA STADFESTING

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Jnr. 4328/78, ark. 714.8 Dato: 1.2.1979

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET TRANBY III, LIER KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt av 2. juli 1973 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i Buskerud ved brev av i dag til Lier kommune stadfestet denne regulering.

Reguleringen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26, nr. 2.
Tomtedeling og plassering av bebyggelse fastlegges i bebyggelsesplaner godkjent av bygningsrådet.

Stadfestingen omfatter ikke landbruksområdet vest for Tranby III.

Området unntatt fra stadfestingen er omkranset med sort strek.

Det er stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

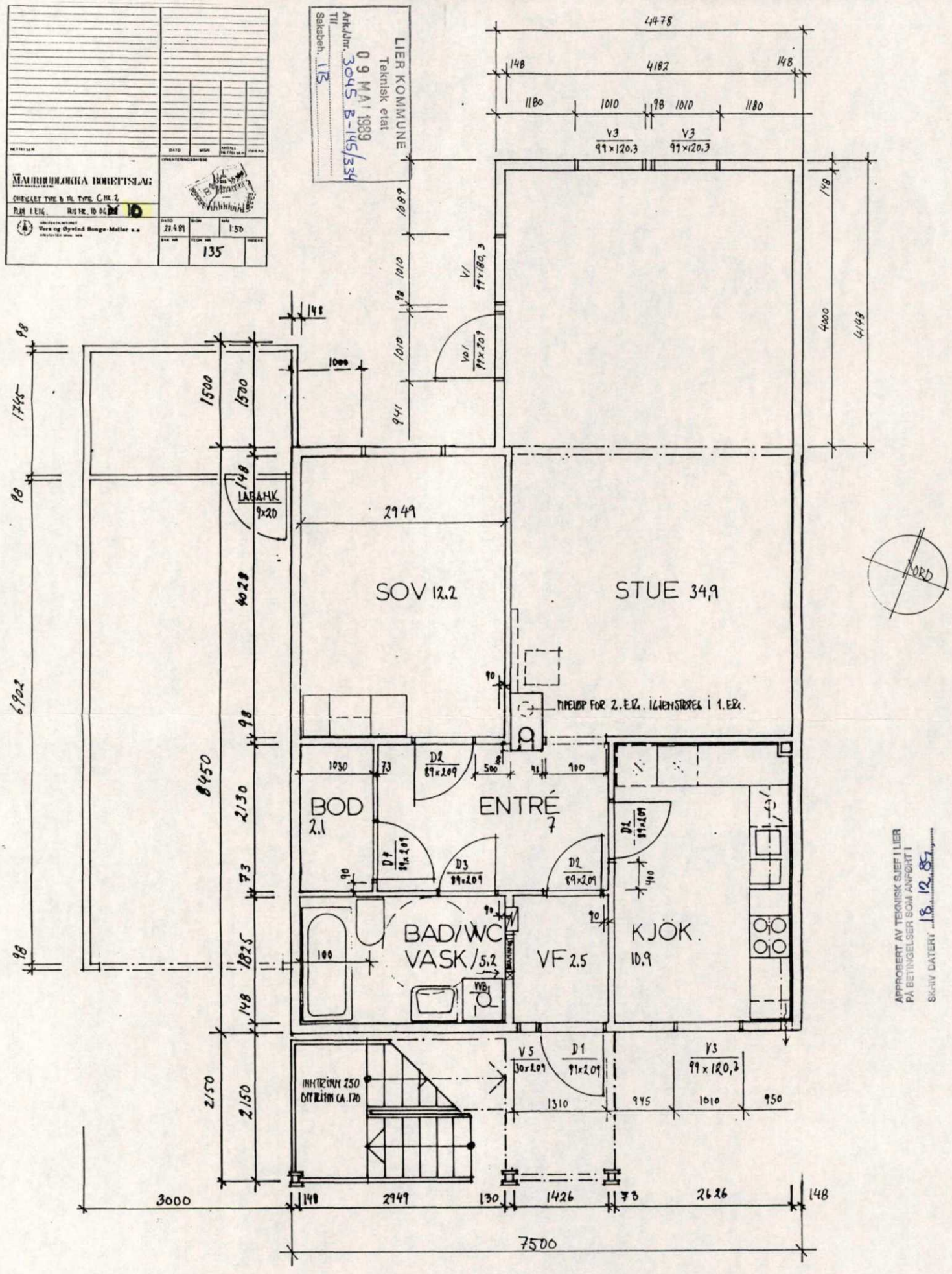
Utslippstillatelse etter lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970 er gitt av fylkesmannen i Buskerud den 16. mars 1976.
Utslipp fra område som omfattes av reguleringsplanen tillates bare på betingelser fastsatt i nevnte utslippstillatelse.

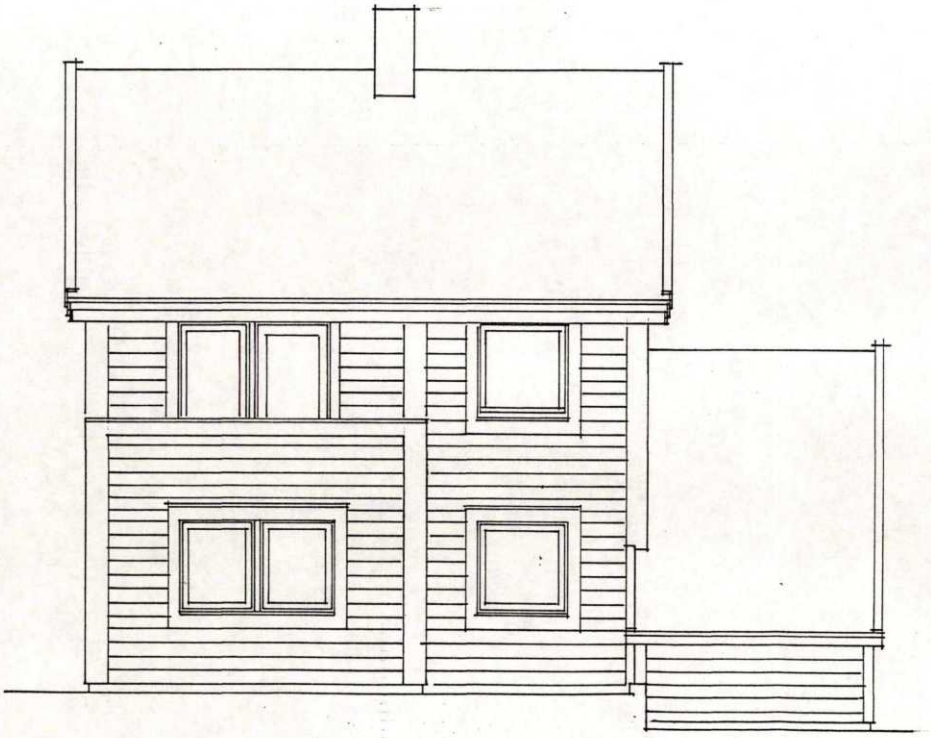
Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Lier kommunestyre den 31. oktober 1978.

Ettersendt fullmakt
Steinar Hagen

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S
6747 TRANBY III LIER
FORSLAG TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN
30.10
1:2000 TR 31077 30.5.78

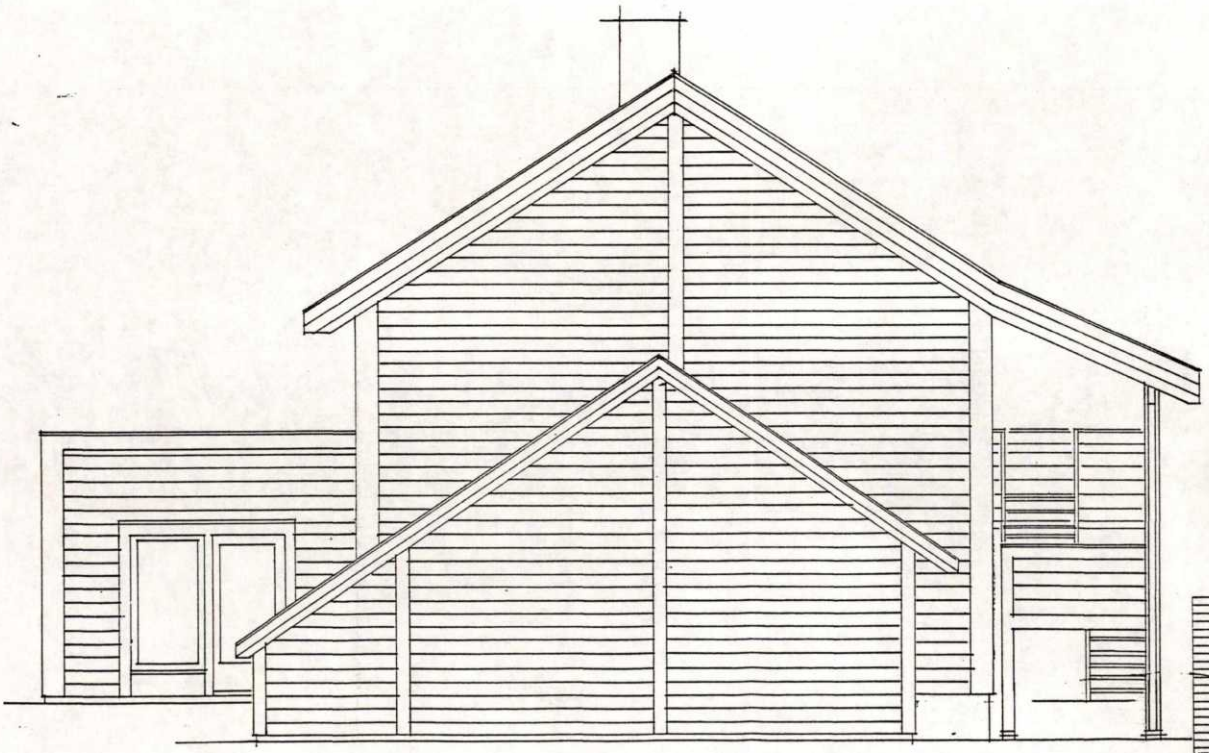
AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 64-66 OSLO TLF 37 29 70
ARKITEKTKONTOR A.S


MAURHEIMSKA BOLIGTSLAG
ENEBOLIGER TYPE B OG TYPE C NR. 2
PLAN 1 ETG.
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
27.4.89
1:50
135
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Inn. 3045 B-145/334
Til Saksbeh. LTS
4478
148
4182
1180
1010
98
V3 99×120,3
V1 99×180,3
V2 99×209
1745
1500
1000
LAGRHK 9×20
2949
SOV 12.2
STUE 34,9
NORD
6902
8450
4028
2130
182,5
2150
MELØP FOR 2.ETG. LEILIGHETSTRÅL I 1.ETG.
BOD 2.1
ENTRÉ 7
BAD/WC VASK/5.2
VF 2.5
KJØK. 10.9
D1 89×209
D2 89×209
D3 89×209
V5 30×209
INNTREKK 250 OPPTREKK CA. 720
1030
73
500
900
1310
945
950
3000
2949
130
1426
2626
7500
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.89



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.89.

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 15-145/334
Til
Saksbeh. IB



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.89

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 15-145/534
Til
Saksbeh. TB

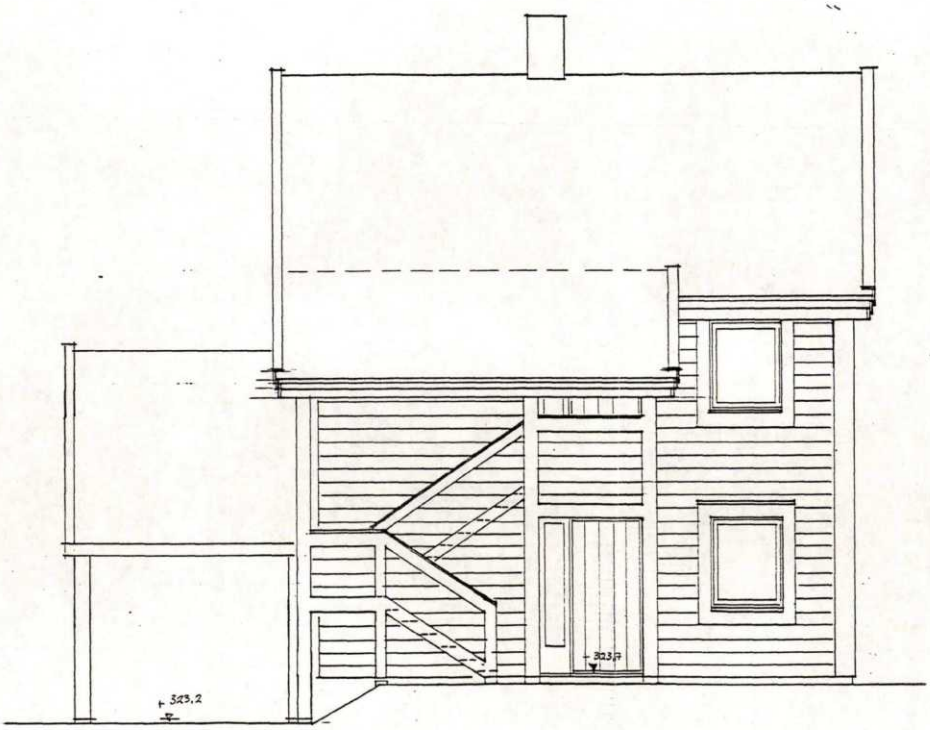
MALTIDSLOKALER OMBYGGING
OMBYGGET TYPE B TIL TYPE C Hc.2
FASADE MOT VEST HUS NR. 10

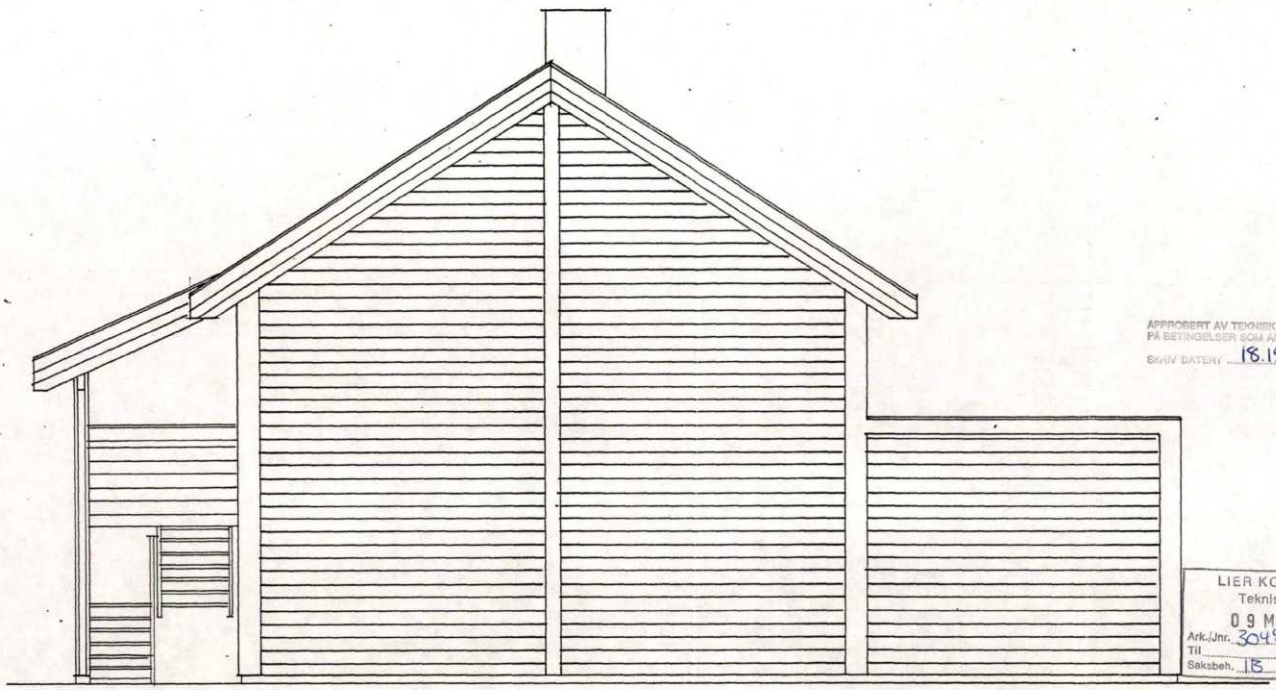
27.4.89 | 1:50
359

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT: 18.12.89.

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-145/534
Til
Saksbeh. 13

MASKINELLMEKLA INNRETNING
ORIGINALT TYPE B TIL TYPE C MK. 2
FASADE MOT SYD HUS NR. 10
17.4.89 1:50
358





APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.85

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-185/334
Til
Saksbeh. IB

MALMBLOKKA BOLETTSLAG
OMBYGGET TYPE B TIL TYPE C MK 2
FASADE MOT ØST HUSNR. 10/12

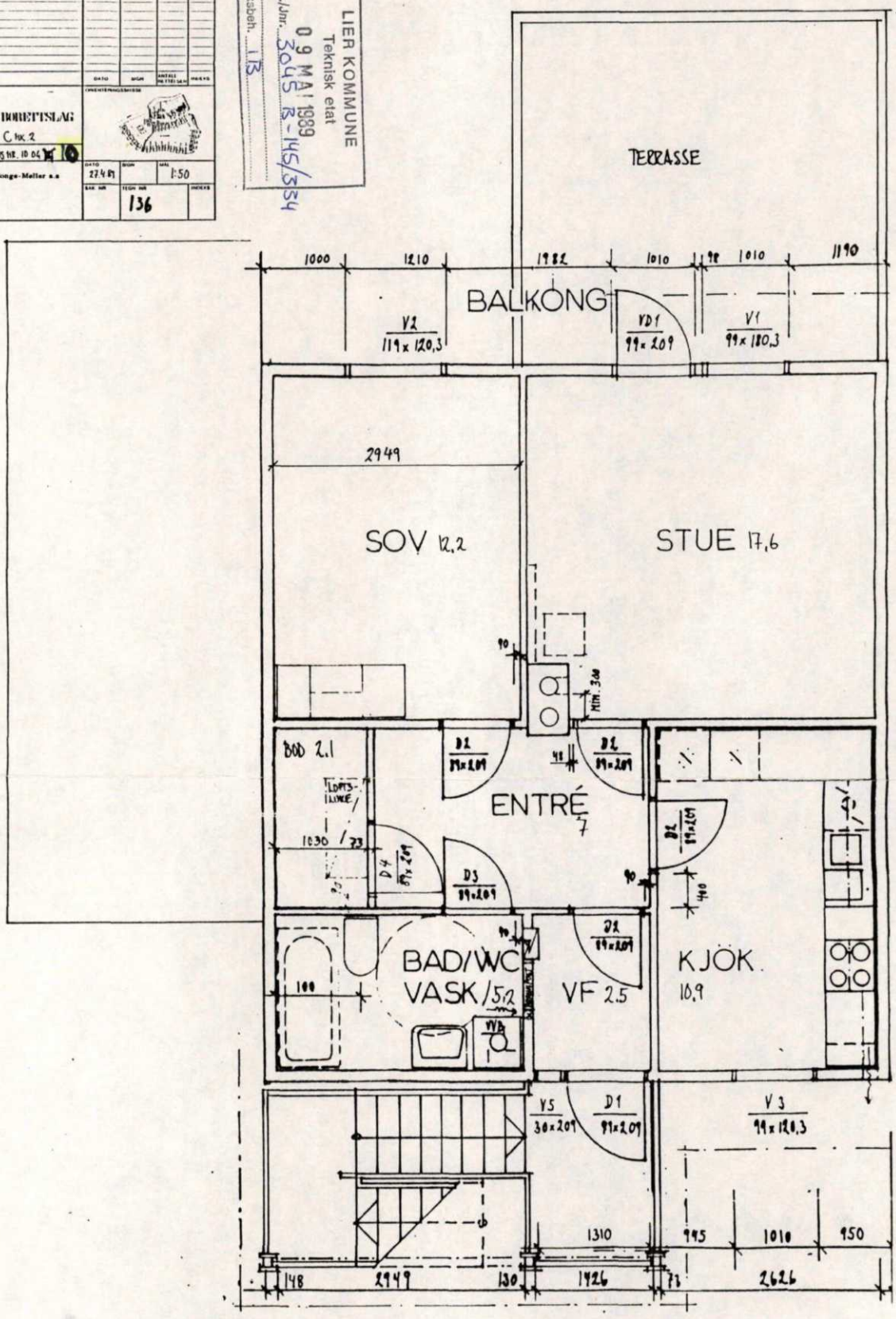
7/4 89 | 1:50

357

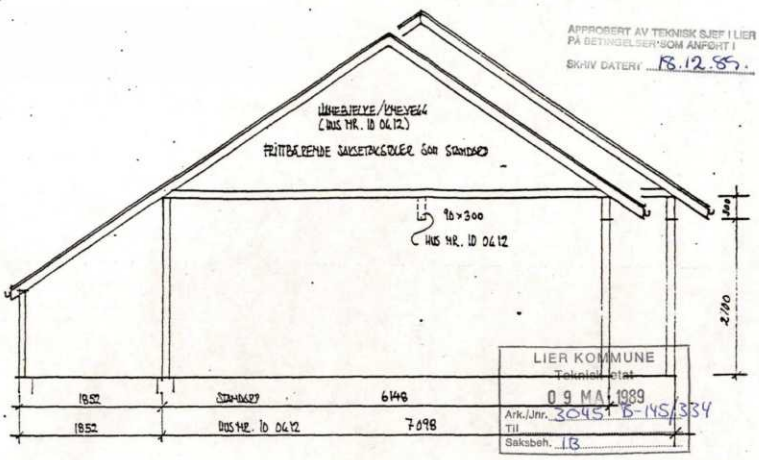
MAURHOLMGÅRDEN BOLIGSELSKAP
OMSKJØT TYPE B TIL TYPE C, HK. 2
PLAN 2. ETG. NOS NR. 10 04
Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s
DATO 27.4.89 MÅL 1:50
TEGN NR 136

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-145/334
Til Saksbeh. IB

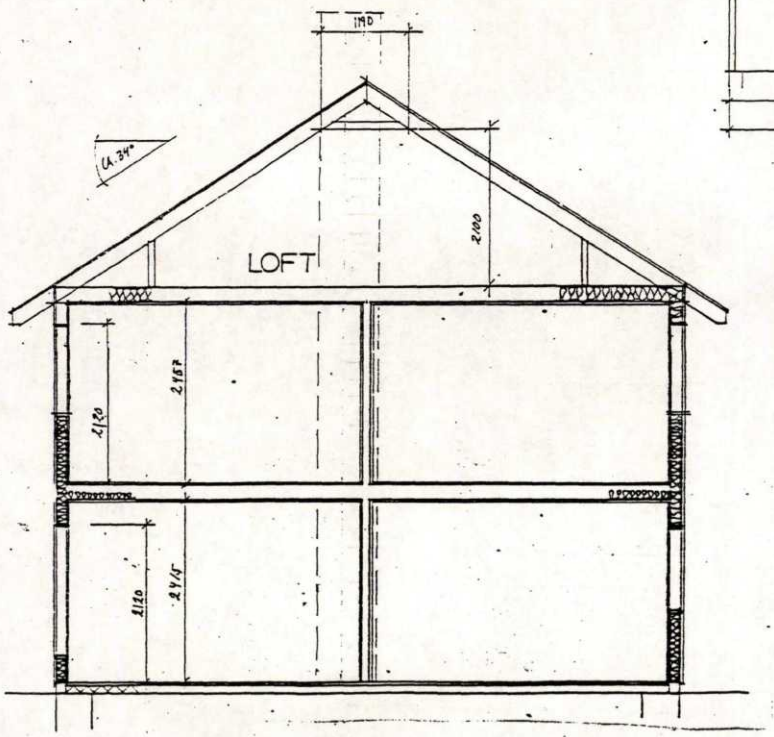
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.89



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 18.12.85.

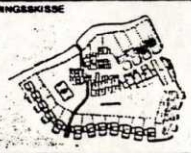


LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 30451 B-145/334
Til
Saksbeh. IB



RETTET	4.10.88.			A
RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

ORIENTERINGSSKISSE



MAURTUDLØKKA BORETTSLAG

INNSTYPE OMBYGGELSE TYPE B TIL TYPE C HK. 2 (LIK B)

JMTT HUS NR. 10 04 12

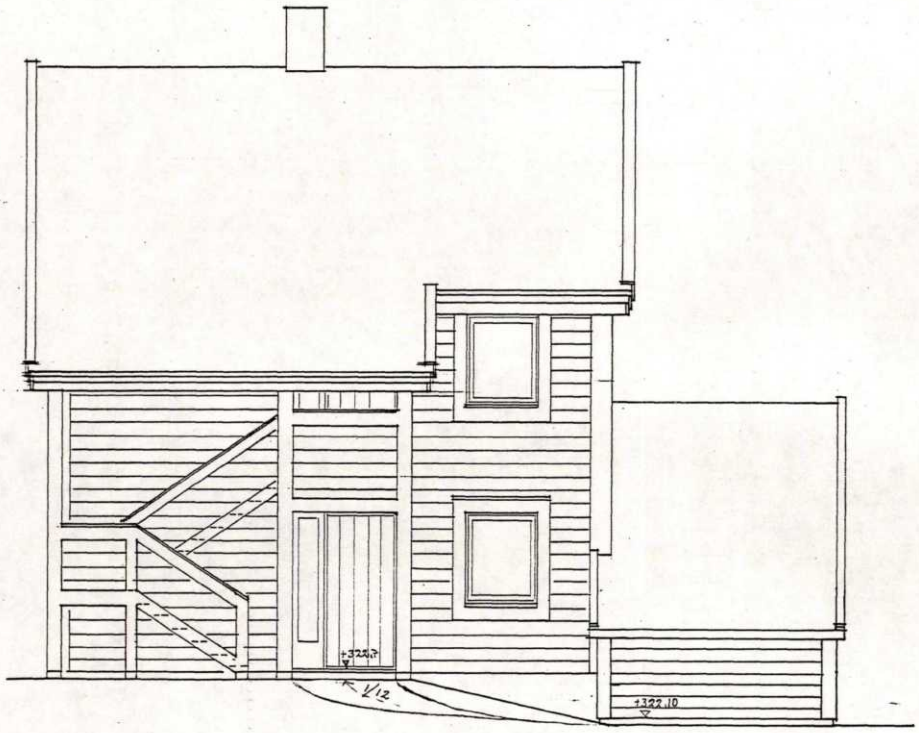
ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL-NPA

Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

DATO	SIGN.	MÅL
27.4.89		1:50

SAK. NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	208	

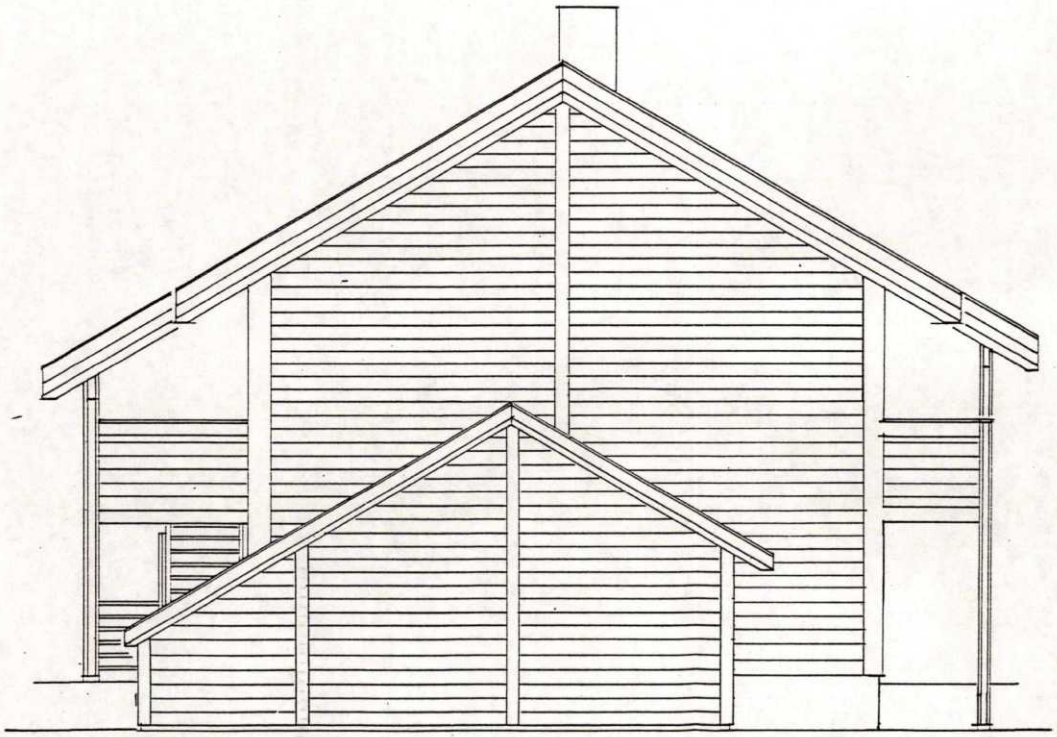
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. BJS



MAURHEIMKRA BOLIGTTSLAG
TYPE C MK 2
FASADE MOT NORD HUS NR. 14

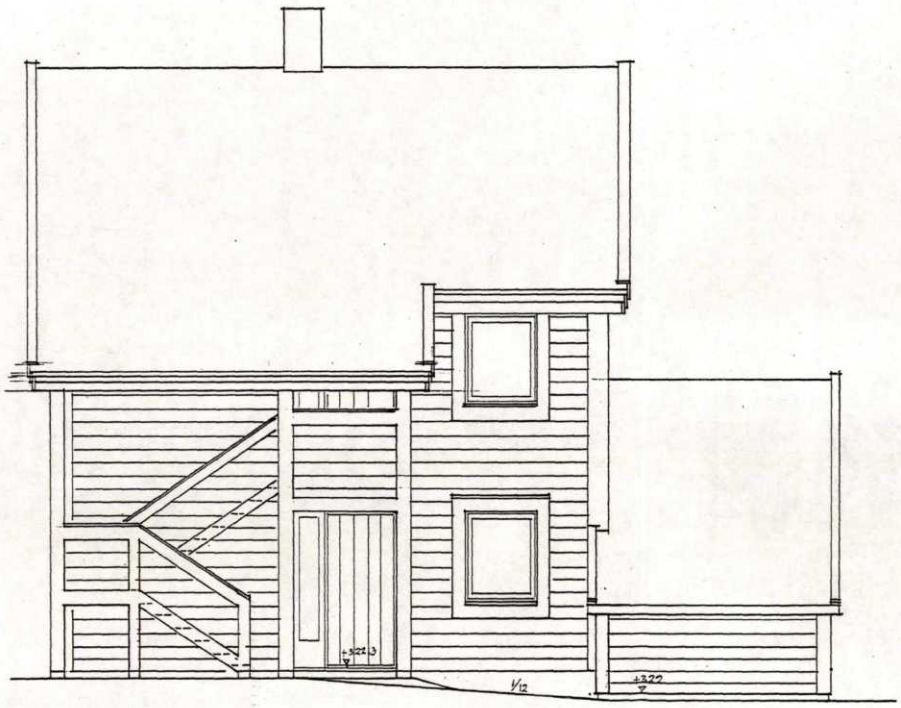
9.1.89 | 1:50 | 346

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
3 1 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. DS



TYPE C HK 2	
FASADE MOT VEST VOLTNR. 14	
9.1.89	1:50
	348

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
3 1 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. BLS

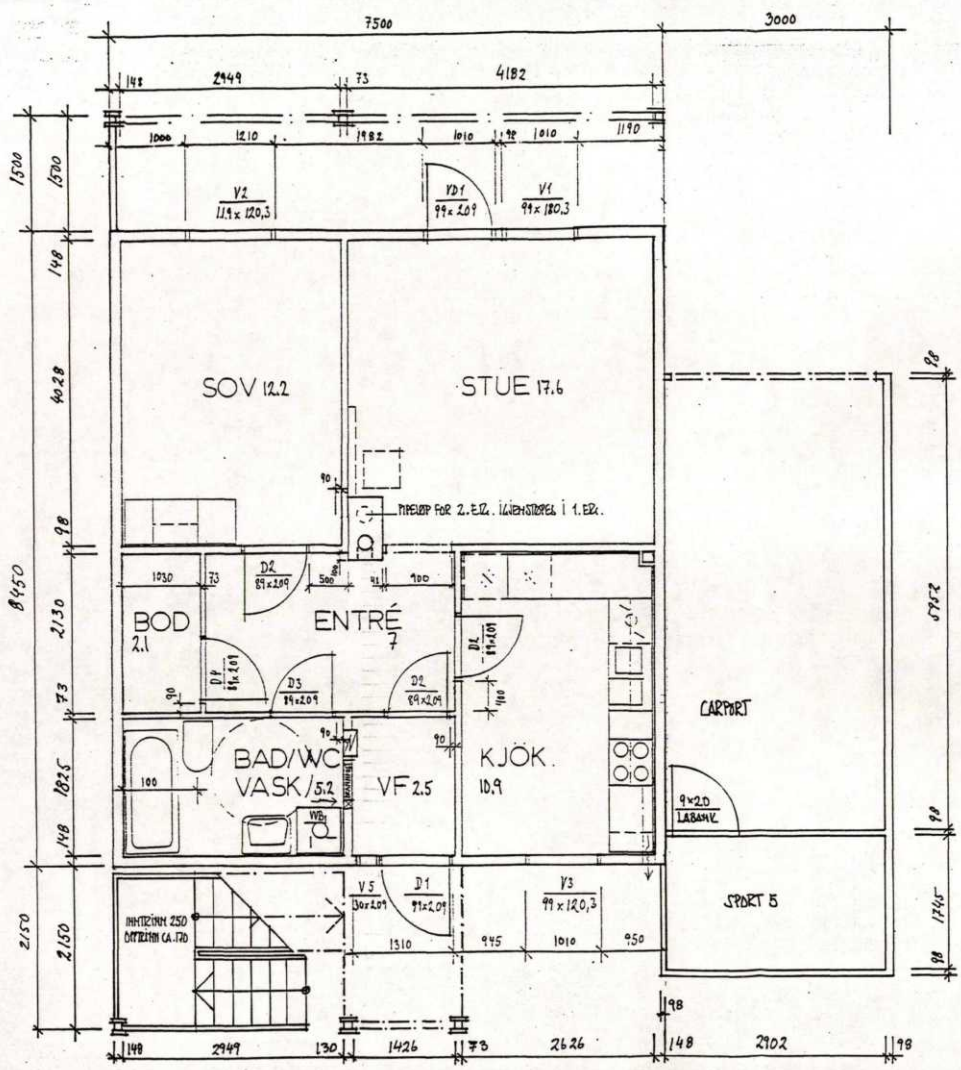


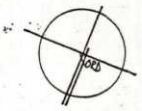
TEGNET (ARKIMOD/BAD)	30.3.89	B
TEGNET	23.89	A
ENDRINGER	DATO	SIGN. ENDRINGENS INNHOLD

MAURHULDAKKA BOLIGTTSLAG
TYPE C MK 2
FRITTLIGGENDE HUS NR. 16

Vera og Øyvind Senge-Møller a.s

DATO 9.1.89	TEGN NR. 08940	MÅLESTOKK 1:50
ARK NR.	TEGN NR. 343	REVISJON B





LIER KOMMUNE
Teknisk etat
3 1 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. DLS

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
RETTET GARDER/BOD	30.3.89			A

LIER MAURHUDLOKKA BORETTSLAG
TYPE C1 HRZ
PLAN. 1. ETG. VUS NR. V4 04 16

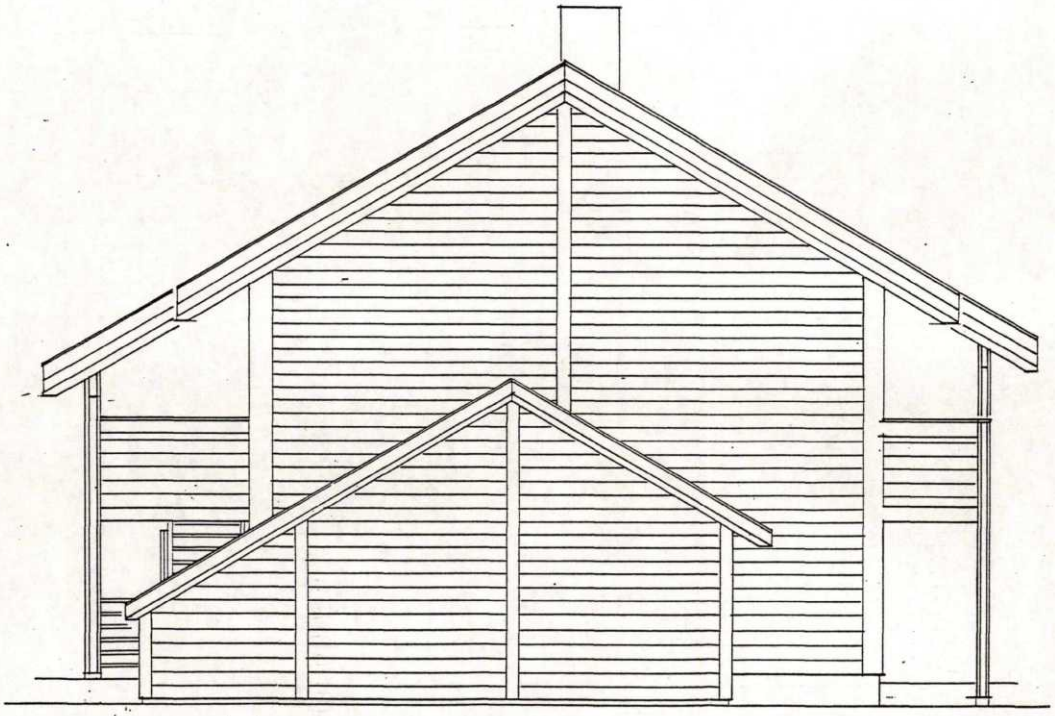
ORIENTERINGSSKISSE

ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL, MAPL

DATO	SIGN	MÅL
9.1.89	ØSM	1:50

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	130	A

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. BLS

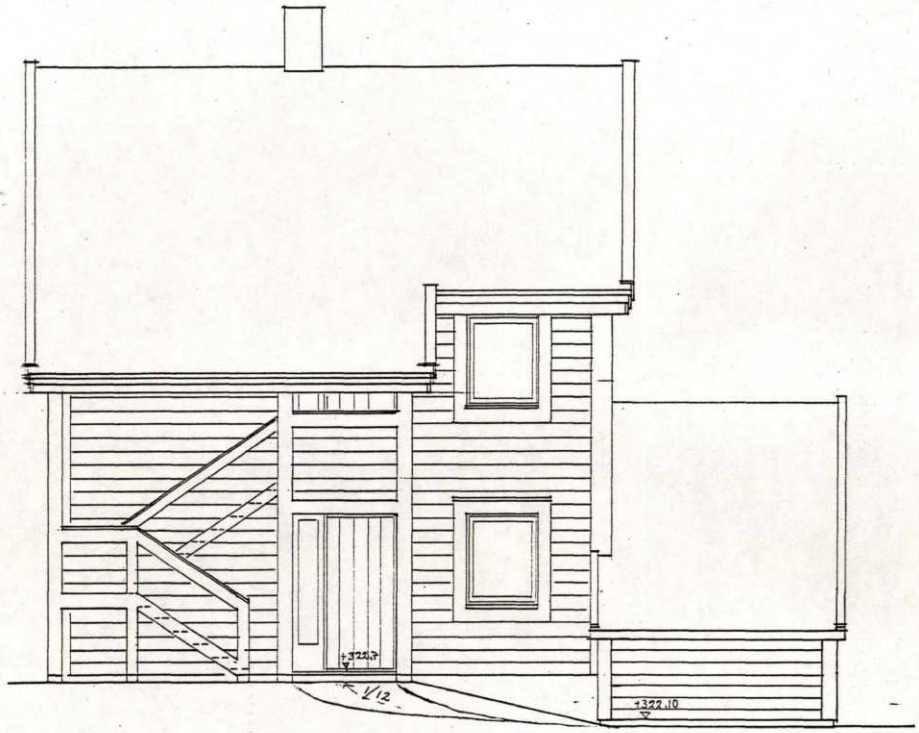


TEGNET / GODKJENT/SOB	30.3.89	S
LAGT INN	31.3.89	A
RETTELSER	DATO / SIGN.	GODKJENT / MERKNAD

MALMEDMARKA BOLIGTTSLAG
TYPE C MK2
FASADE MOT VEST HUSNR. 16

Tore og Øyvind Bergs-Meiler a.s

9.1.89	OBP	1:50
	345	B



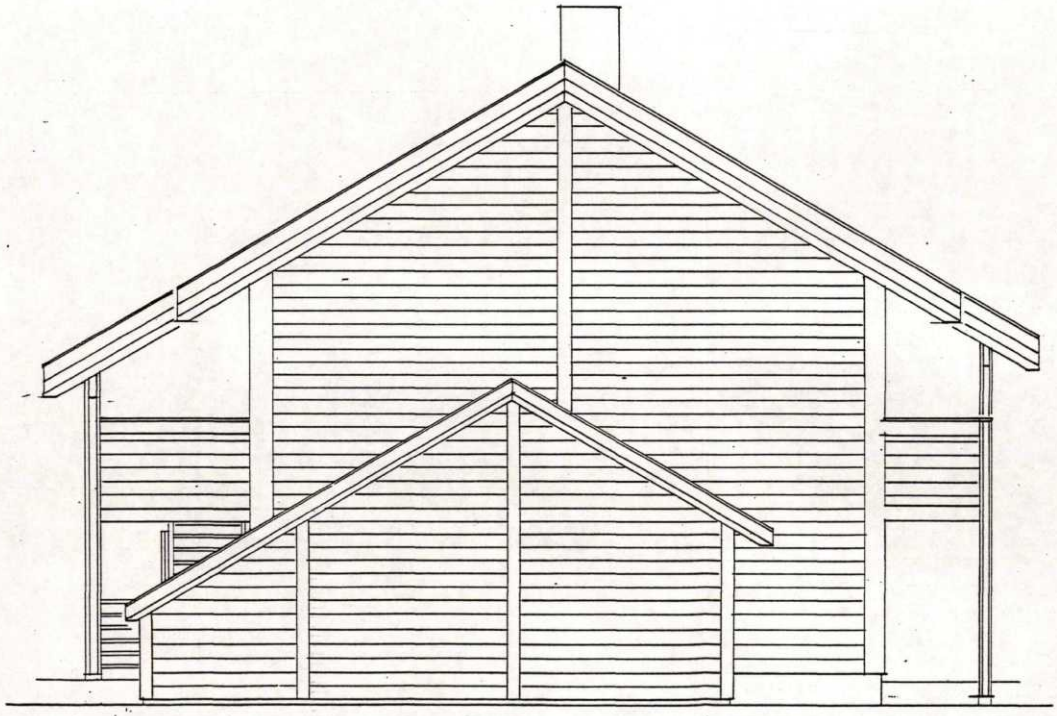
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. BIS

LISTER GARASJE/BOD	30.8.89	JS
TEGN.NR.	1.5.89	A
ENDRINGER	DATO	SIGN. GODKJENT TEKNISK

MAURTUA MASKINFABRIKK BORETTSLAG
TYPE C HK 2
FASADE MOT NORD HUS NR. 14

Vera og Øivind Senger-Møller a.s

DATO	TEGN. NR.	MÅLESTOKK
9.1.89	346	1:50



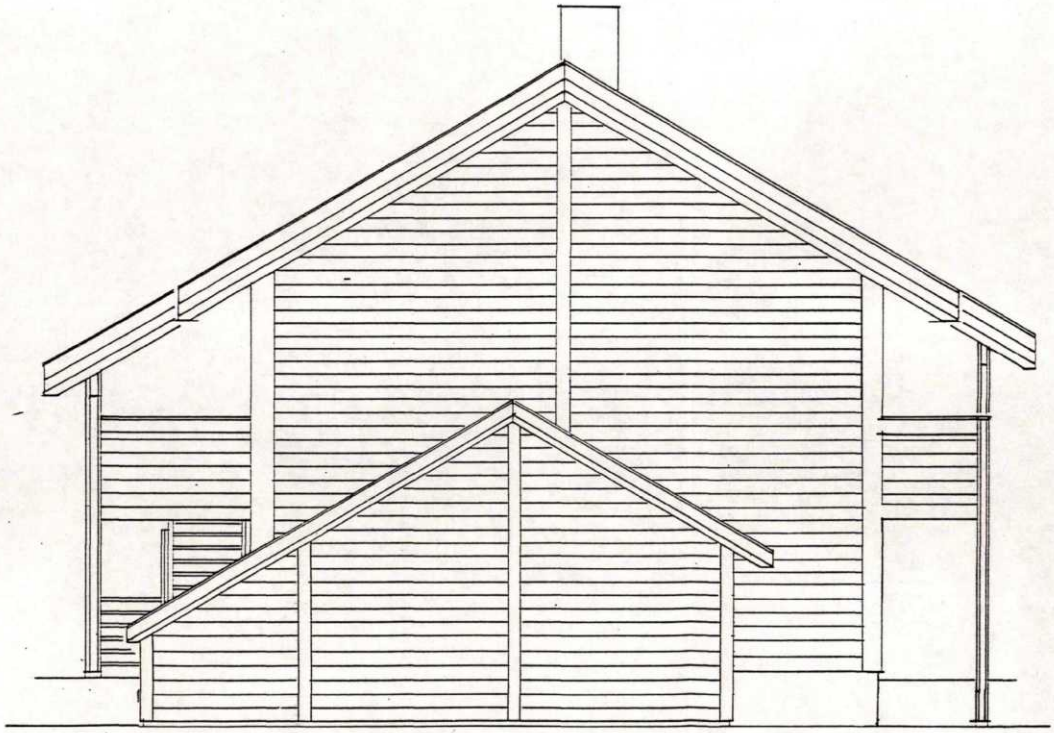
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. DIS

ENDRET / ÄNDRAT / Sob	30.3.89	B
UTGÅR /	4.3.91	A

MALUNGSMÅLAKKA BOLETTSLAG
TYPE C HK2
FASADE MOT VEST HUSNR 16

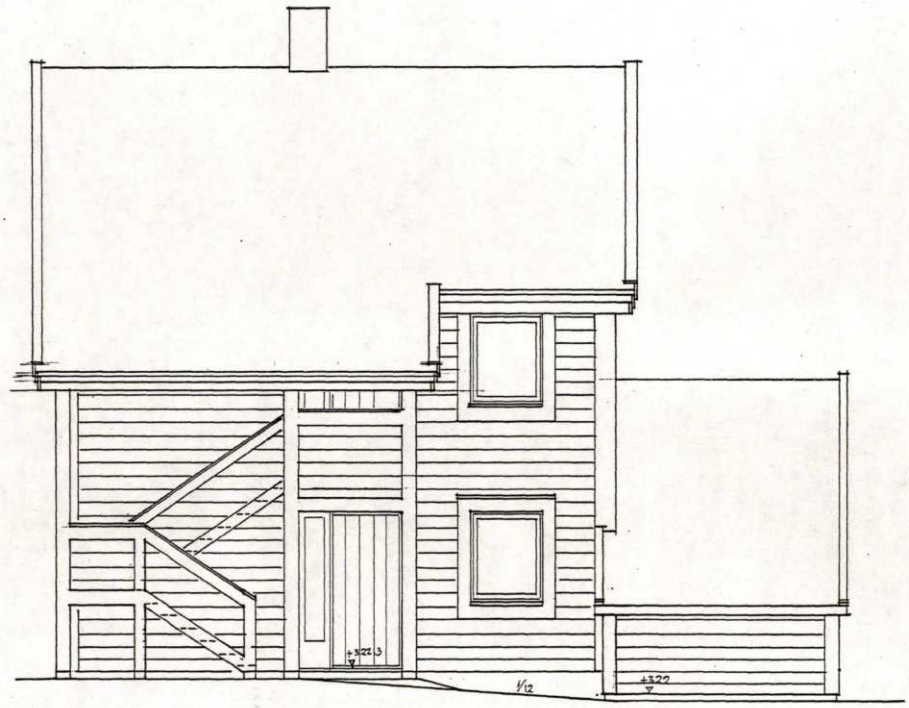
Vera og Øyvind Bangs-Møller a.s

9.1.89	1:50	
345		B



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 205 B-143/334
Til
Saksbeh. BLS

TEGNET: GARBINE/BOD	30.1.89	
KONTR. AV:		
TRÄHUSBYGGARNAS INTRESSELAG		
TYPE C HK 2		
FASADE MOT VEST HUSNR. 14		
	9.1.89	1:50
	348	



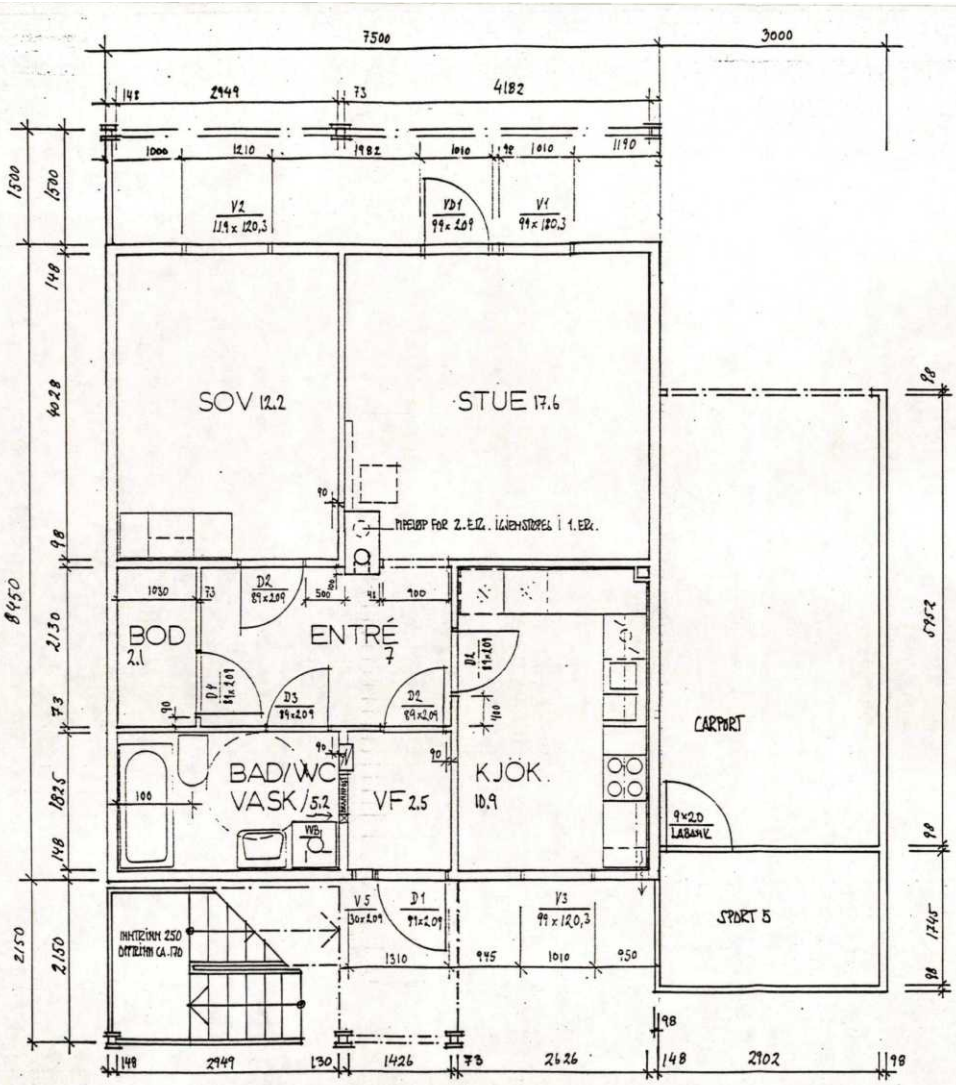
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
31 MARS 1989
Ark./Jnr. 2015 B-145/334
Til
Saksbeh. BLS

PROSJEKT / ARKIVREF / BOD	30.3.89	B
TEGNET	12.9.89	A
ENDRINGER	DATO SIGN	ENDRING / ENDRET / ENDRA

HALLINGDALSKA BOLIGLAG
TYPE C MK 2
FASADE MOT NORD HUS NR. 16

Tore og Øyvind Senger-Møller a.s

9.1.89 | 1:50
343 | B



2015 B-145/334
BIS

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS
RETET CARPORT/BOD	30.3.89			A

ORIENTERINGSSKISSE



BRL
MAURHUDLOKKA BORETTSLAG
BOENHETSBYGGERA I VEST AS

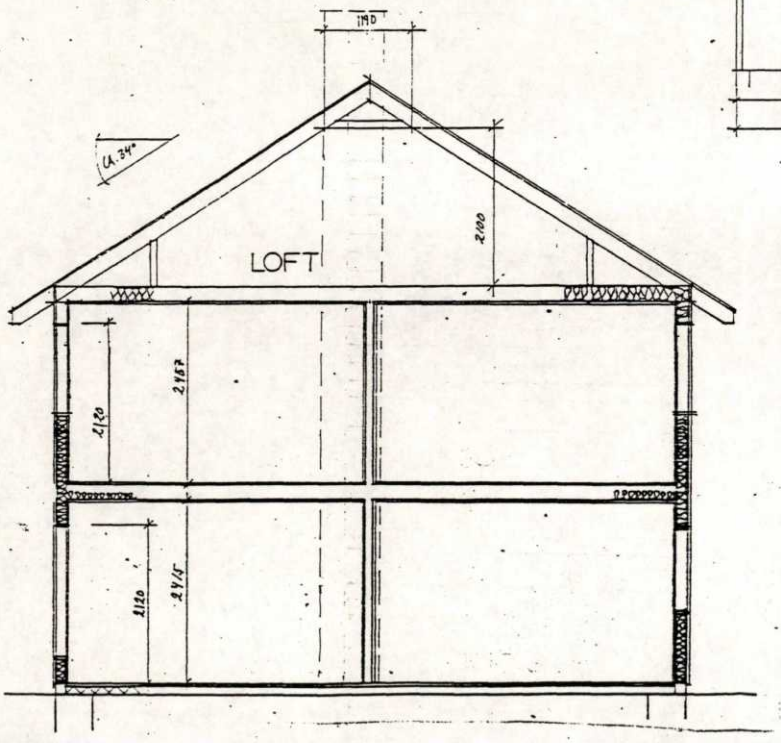
TYPE C1 MK2

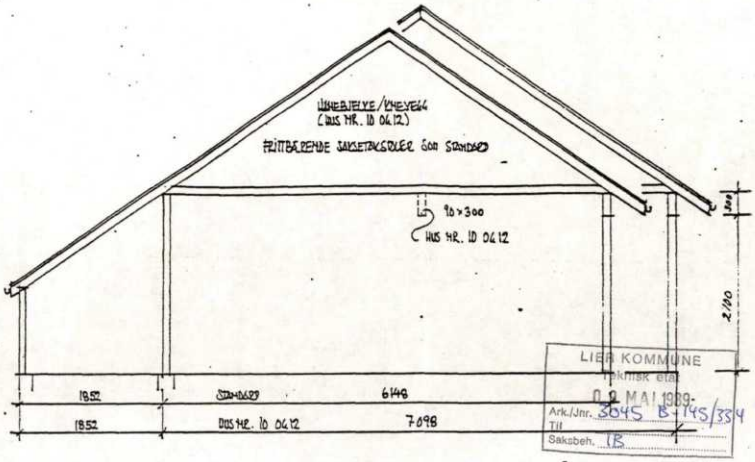
PLAN. 1. ETG. VUS NR. 14 04 16

ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL - NAL

DATO	SIGN	MÅL
9.1.89	ØSM	1:50

SAK. NR	TEGN. NR	INDEKS
	130	A

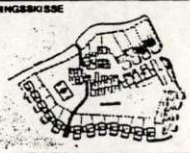




LIER KOMMUNE
Teknisk etat
08 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B 145/334
Til
Saksbeh. IB

RETTET	4.10.88.			A
RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

ORIENTERINGSSKISSE



BRL
MAURUDLØKKA BORETTSLAG
BERGHOMMARKA VEST 84

ENDRE OMBYGGETTYPE B TIL TYPE C HK. 2 (LIK B)

SNITT HUS NR. 10 04 12

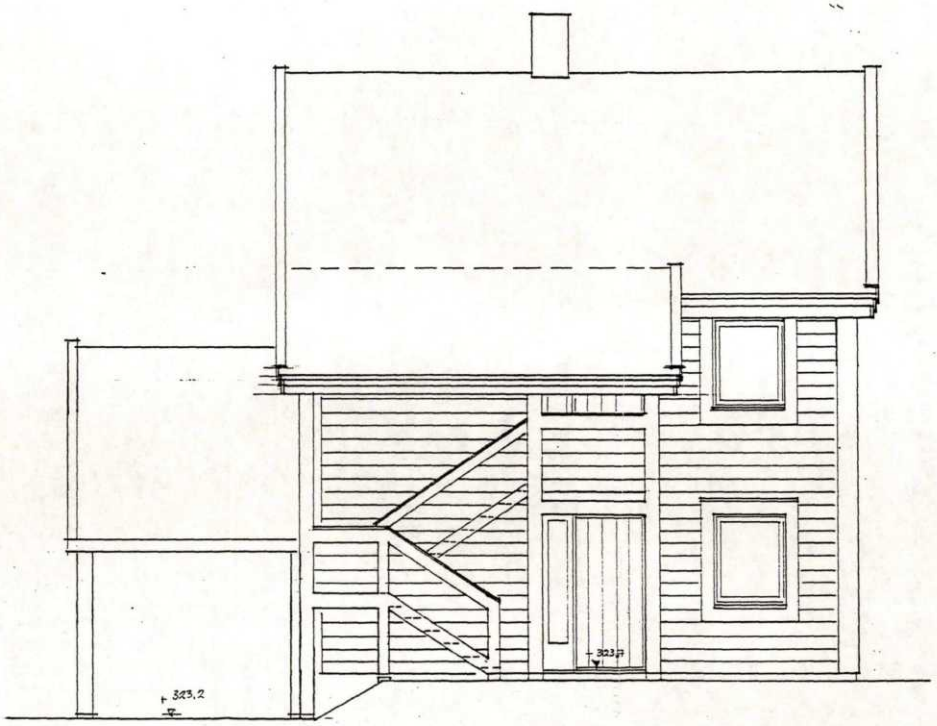
ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL-NPA

Hotvedt. 24, 3015 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

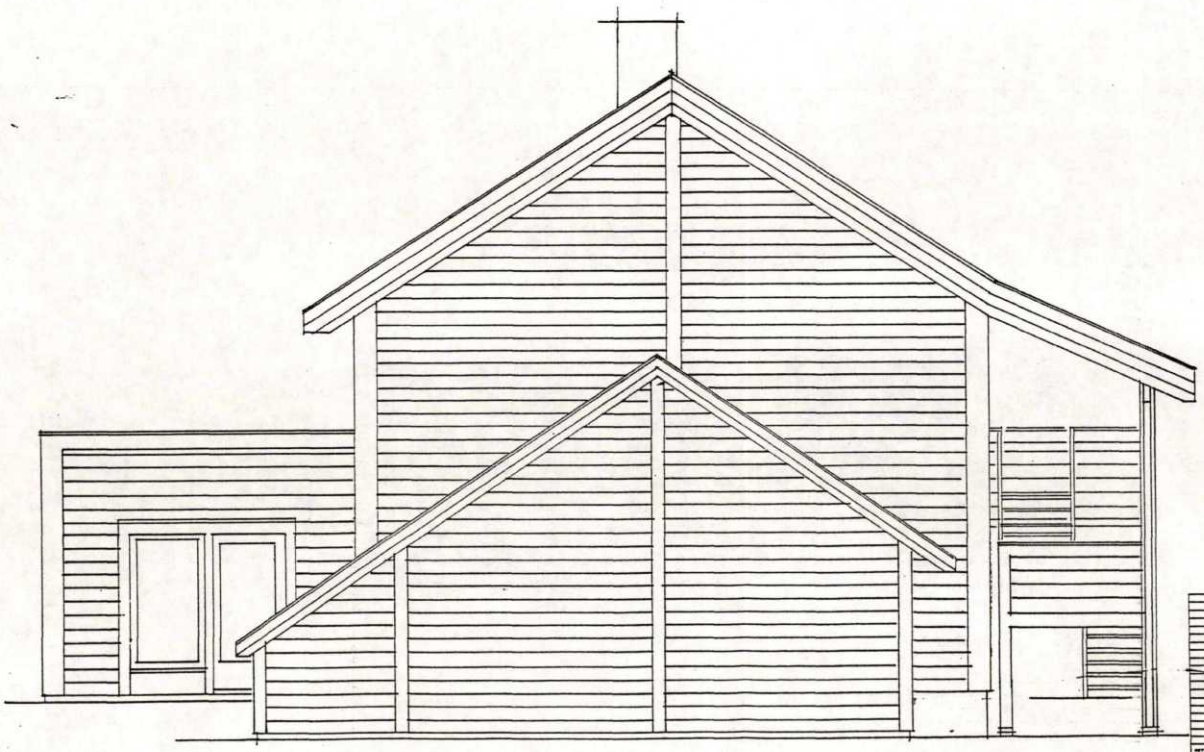
DATO	SIGN.	MÅL
27.4.89		1:50

SAK. NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	208	

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 15-145/534
Til
Saksbeh. 113



MALTHEMMANGA INNETTSLAG
ENEBOLIGER TYPE B TIL TYPE C MK. 2
FASADE MOT SYD HUS NR. 10
27.4.89 1:50
358

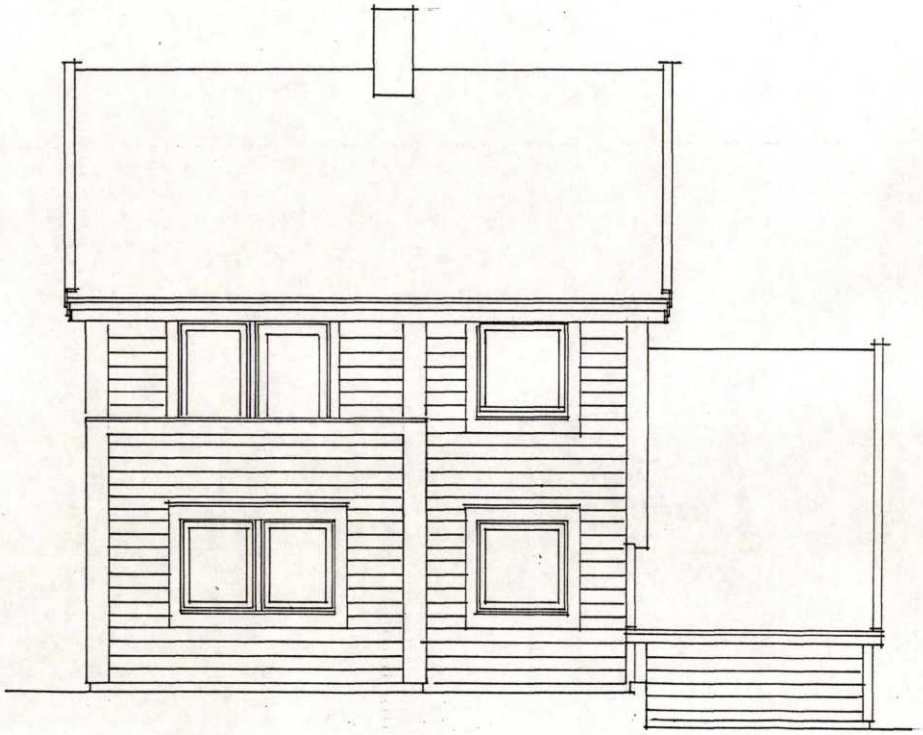


LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-145/334
Til
Saksbeh. TB

MALTEGELAGERA BOLIGFELT
OMBYGGET TYPE B TIL TYPE C HV. 2
FASADE MOT VEST HUS NR. 10

27.4.89 | 1:50

359



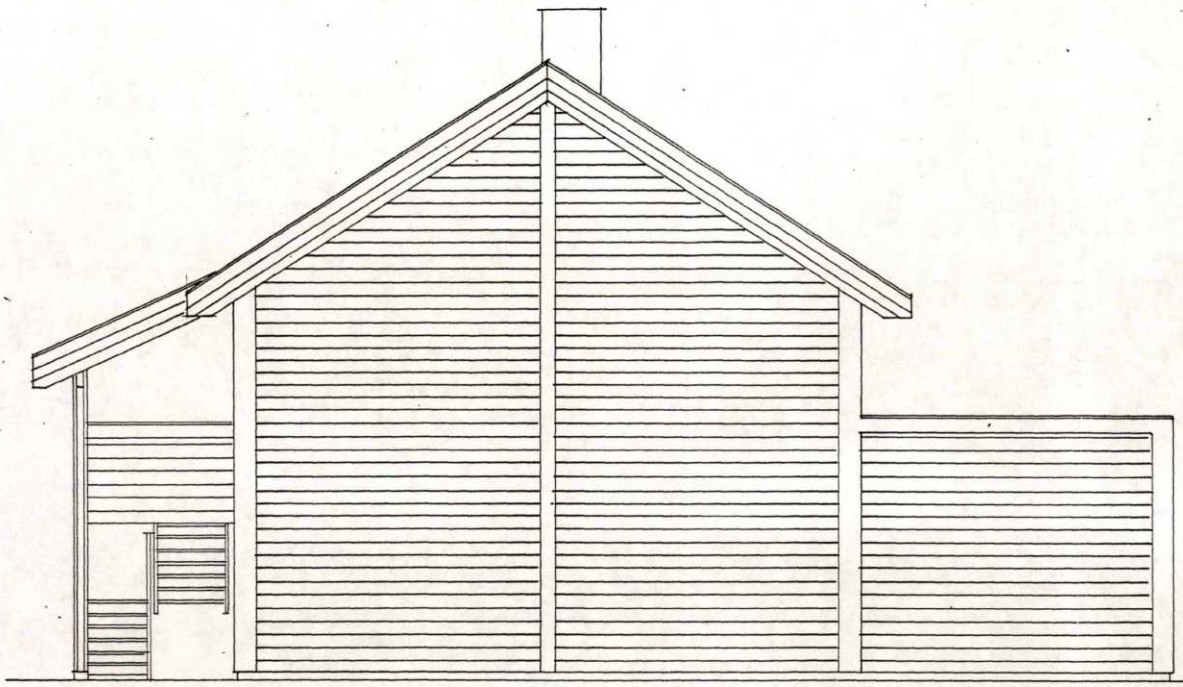
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
0 9 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-145/334
Til
Saksbeh. IB

MAURHJELMSKIA BORETTSLAG
OMSKJØT TYPE B TIL TYPE C HK. 2
FASADE MOT NORD HUS NR. 10

Vera og Øyvind Snøyr-Møller a.s

DATO 17.4.89 | MÅLESTOKK 1:50

TEGN. NR. 360

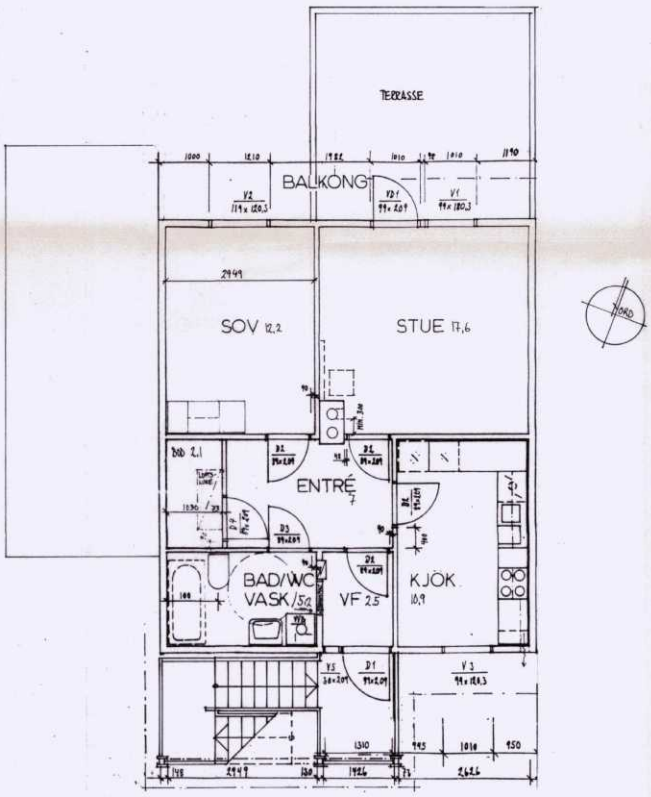


LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045 B-195/334
Til
Saksbeh. 18

MASKINHALLEN BOLIGTILSLAG
OMBYGGET TYPE A TIL TYPE C NR 2
FASADE MOT ØST HUSNR 10 OG 12

Tegn. dato 7/4 89 | 1:50

357



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark./Jnr. 3045.15-145/89
Til
Bokstav. B

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS

MAURHUDLØKKA BORETTSLAG

OMBYGGET TYPE B TIL TYPE C HK.2

PLAN 2. ETG. HUS NR. 10.04.12

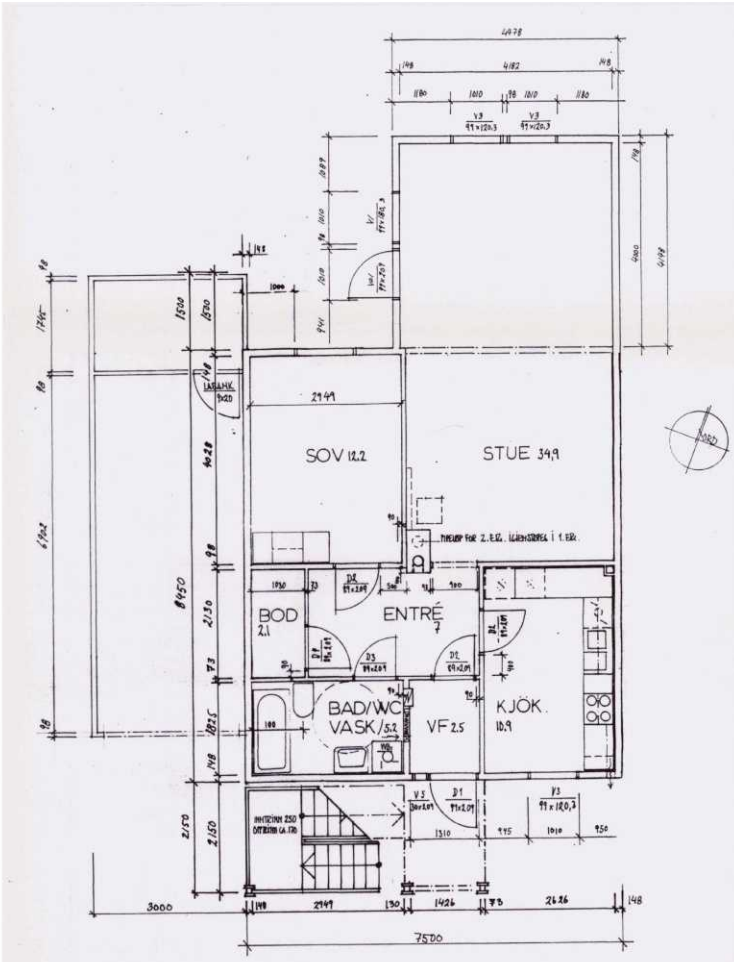
ORIENTERINGSSKISSE

ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL - NPA

DATO	SIGN	MÅL
27.4.89		1:50

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	136	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
09 MAI 1989
Ark.Utv. 3045 15-145/334
Tlf.
Saksbeh. IB

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS

LIER MAURRUDLØKKA BOREFTSLAG

OMBYGGET TYPE B TIL TYPE C MK. 2

PLAN 1. ETG. HUS NR. 10 04 12

ORIENTERINGSSKISSE

ARKITEKTKONTORET
Vera og Øyvind Songe-Møller a.s
ARKITEKTER MNAL/NFA

DATO	SIGN	MÅL
27.4.89		1:50

SAK. NR	TEGN. NR	INDEKS
	135	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Stadfestet 1. februar 1979 av Fylkesmannen i Buskerud
§2, punkt 11, revidert av kommunestyret 22.mars 1994, sak 94/16
§2, punkt 15, revidert av kommunestyret 7. oktober 2008

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRANBY III (HENNUMMARKA)

GNR. 129 - 147.

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på plankartet datert den 03.10.77 og revidert den 30.05.78 vist med reguleringsgrense. Reguleringen er stadfestet som forenklet plan etter bygningslovens § 26 nr. 2.

2. Illustrasjonsplan datert den 03.10.77 og revidert den 30.05.78 skal gjelde som veiledende dokument for utarbeidelse av detaljplan/bebyggelsesplan.

§ 2 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

1. Frittliggende eneboliger skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasjer og loftsetasjer kan, hvor terrenget og forholdet for øvrig etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

   Når det bygges med sokkeletasje, skal en evt. loftsetasje utføres slik at maksimal høyde fra loftsbjelkelag til mønetopp ikke blir større enn 3,5 m og taksperrene skal hvile på loftsbjelkelaget ved veggliv.

   Når det bygges uten sokkeletasje, kan det i forbindelse med evt. loftsetasje tillates knevegg med høyde inntil 1 m, og sperrene skal hvile på denne. Største tillatte høyde fra loftsbjelkelag til mønetopp er 3,5 m. Minimum takvinkel skal i dette tilfelle være 25°.

2. Rekkehusene kan oppføres i maks 2 etasjer, eller i 1 etasje + sokkeletasje.

3. I områder med konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger på små tomter, gruppebebyggelse og rekkehus i 1 og 2 etasjer, skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg. Det regnes med 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig når felles-parkeringen omfatter 10 boligenheter eller mer.

4. I områder med frittliggende eneboliger på større tomter (ca. 800 m²) kan garasje oppføres på egen tomt. Garasjen må tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillatte oppført frittliggende garasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

5. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan, som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasjen skal der være oppstillingsplasser på egen grunn for to biler. Alternativt ¼ plass på gjesteparkeringsplass pluss 1 plass i tillegg til garasje på egen tomt, når gjesteparkeringsplassen er felles for 12 boligenheter eller mer.

6. Bygningsrådet kan tillate at boligene oppføres med gavlvegg i tomtegrense, når veggen er uten åpninger. To boliger kan også bygges sammen i tomtegrense. (Bemerk statlige byggebestemmelser kap. 55.45).

7. Felt B kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,12.

8. Felt C kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

9. Felt E kan bebygges med tett-/lav bebyggelse og frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,30 for tett-/lav-bebyggelsen og utnyttelse ikke over U=0,20 for frittliggende eneboliger.

10. Området F kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0.26. Det skal i detaljplan for området F reguleres inn atkomst og biloppstillings-plasser for daginstitusjonen D.

11. Området G og D2G kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

12. Området H kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

13. Område J kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0.16.

14. Området K kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,22.

15. Området L kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.
    For Felt L2-2 og Felt L2-5 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 30%.

16. Området M kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.

17. Området N kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.

18. Området O kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,20.

19. Området P kan bebygges med frittliggende eneboliger og tett/lav bebyggelse. Utnyttelsesgraden for P1, P2 og P3 ikke over U=0,2. Utnyttelsesgraden for P4 ikke over U=0,22.

20. Området Q2 kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over 0,20. Områdene Q1, Q3, 6, 7 og Q9 kan bebygges med tett/lav boligbebyggelse. Utnyttelse ikke over 0.26. Områdene Q4, Q5 og Q8 kan bebygges med tett/lav boligbebyggelse eller frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over 0,26.

21. Området I2B1 kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,20.

22. Området I2B2 kan bebygges med rekkehus eller terrassert bebyggelse. Utnyttelse ikke over U=0,26. Det må etableres nødvendig støyskjerming mot Joseph Kellers veg.

§ 3 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Felt D kan bebygges med daginstitusjon. Bygningens høyde skal ikke overstige 1 etasje. I fellende terreng tillates sokkeletasje. Utnyttelse ikke over U=0.5. For område D3 gjelder i tillegg til de generelle bestemmelsene følgende:
   - Parkering skal skje på egen grunn.
   - Parkeringsplassen må ha en slik beliggenhet at den kan benyttes av friområdets brukere om kvelden og i helgene. Parkeringsløsningen må godkjennes av bygningsrådet.
   - Antall biloppstillingsplasser må være minimum 20.

2. Område S 2 kan bebygges med barne- og ungdomsskole. Bygningens høyde skal ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 6,0 meter. Utnyttelse ikke over U=0,2.

3. Område I2D2 kan bebygges med daginstitusjon. Bygningens høyde skal ikke overstige 1 etasje. Utnyttelse ikke over U=0,5.

§ 4 OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG, INDUSTRI, LAGER OG VERKSTED

1. Bygningens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Bebyggelsen i industrifeltene skal oppføres som branntrygge bygninger.

3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

5. Område S 1 kan bebygges med merkantil service og kontorvirksomhet m.v. (lett industri) i maksimalt 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 6,0 meter. U=0,6.

6. Område I 1 kan bebygges med industri, lager og verksted. Bygningshøyden skal ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. Utnyttelse ikke over U=0,75.

7. Område I 2 kan bebygges med industri, lager og verksted. Mellom kote 265 og områdets grense mot nord skal bygningens høyde ikke overstige 1 etasje. Gesimshøyde ikke over 4 meter. I skråningen mellom kote 265 og områdets byggelinje mot sør tillates bygget i 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. U=0,75.

8. Område I 3 kan bebygges med industri, lager og verksted. I området kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. U=0,75.

§ 5 FRIOMRÅDER

1. Parkmessig behandling av fri- og lekeområder og arealer for offentlige formål iflg. forenklet reguleringsplan, skal skje i kommunal regi.

2. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende arealer, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk og ferdsel.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

1. Detaljplan/forslag til bebyggelsesplan for hvert felt skal godkjennes av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles. Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplan skal angi plassering av a) tette vegger, b) skjermvegger, c) felles tørkestativ, d) søppelkasser/postkasser o.s.v., e) lekeplasser.

2. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling og at byggefeltet får en harmonisk utforming. Takvinkler fastsettes av bygningsrådet, som skal kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takhelling.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skjermvegger må ikke overstige 1,8 meter inklusive eventuell sokkel.

4. Bygningsrådet kan forlange at det i tilknytning til byggemelding utarbeides en beplantningsplan for det enkelte felt. Denne planen skal omfatte både eksisterende vegetasjon og nyplantninger.

5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

6. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

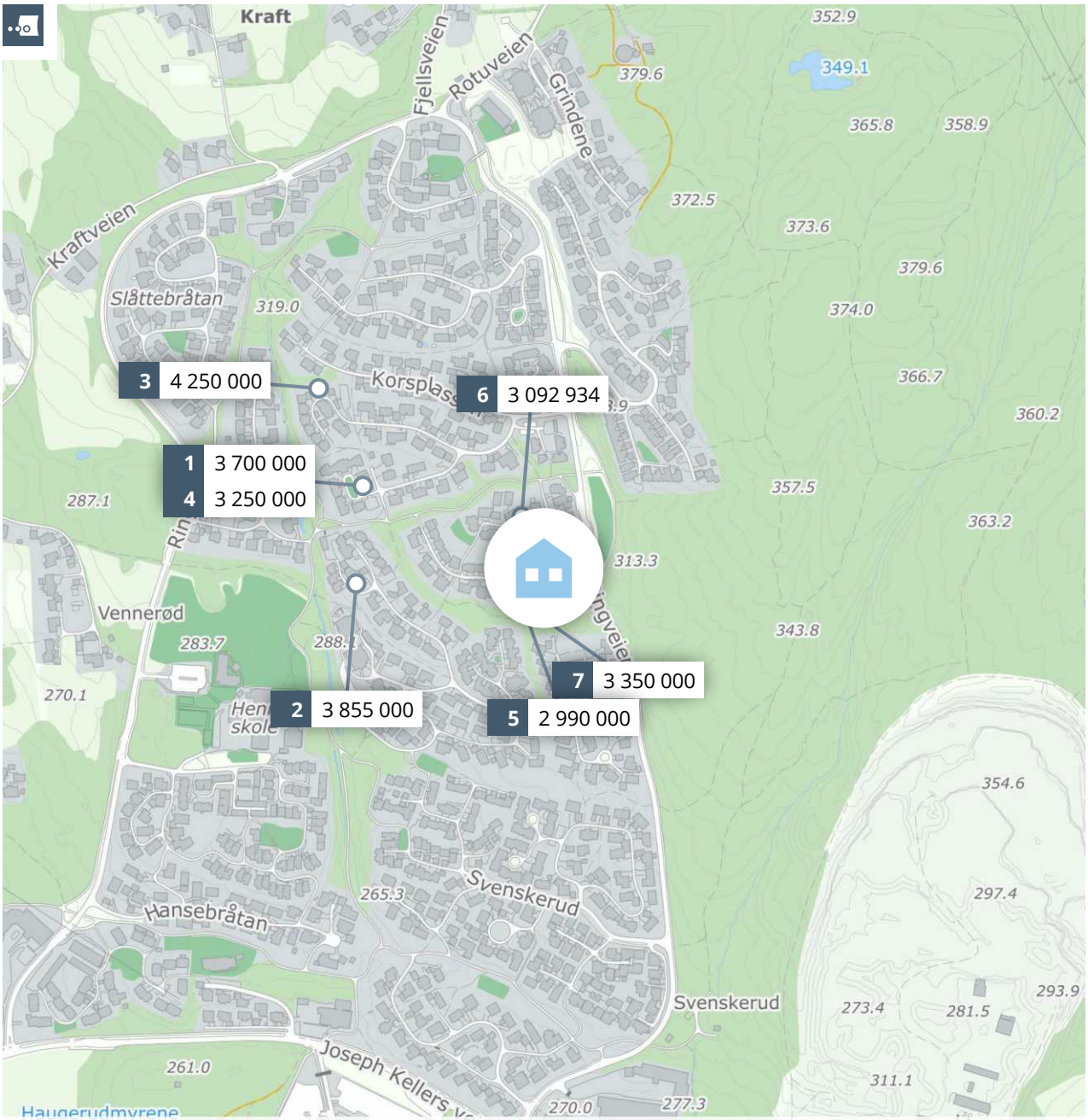
7. I frisiktsonene må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter over de tilstøtende vegers nivå.

8. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

9. Virksomheter innen boligområdene som har til formål å utvide områdets servicetilbud, kan innredes i bebyggelsen eller bygges i fellesareal hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulempe for de primære formål.

10. Etter stadfesting av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

11. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune.



Meglers verdivurdering

MAURRUDLØKKA 48 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 18.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maurrudløkka 48 A, 3409 TRANBY

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 145 BNR 334 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS TRANBY 3C

Verdivurdert til

2 750 000

63 218	2 813 218	48 504
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	4 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	4 495
Formue	23 388
Soverom	1
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røssekleiv 41				11.05.2020	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**52 113**
	71 m²	1989	263 m²	2 sov						
2	Nygårdskogen 139				28.10.2025	3 750 000	**3 855 000**	0	3 855 000	**61 190**
	63 m²	1987	271 m²	2 sov						
3	Røssekleiv 22				27.01.2025	3 800 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**53 125**
	80 m²	1989	548 m²	2 sov						
4	Røssekleiv 41				01.09.2017	2 990 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**45 775**
	71 m²	1989	263 m²	2 sov						
5	Maurrudløkka 11 B				24.09.2024	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**58 627**
	51 m²	1988	2. etg	1 sov						
6	Maurrudløkka 14 A				10.01.2024	3 090 000	**2 980 000**	112 934	3 092 934	**55 231**
	56 m²	1989	- m²	1 sov						
7	Maurrudløkka 9 A				14.06.2023	3 350 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**56 780**
	59 m²	1989	1. etg	2 sov						

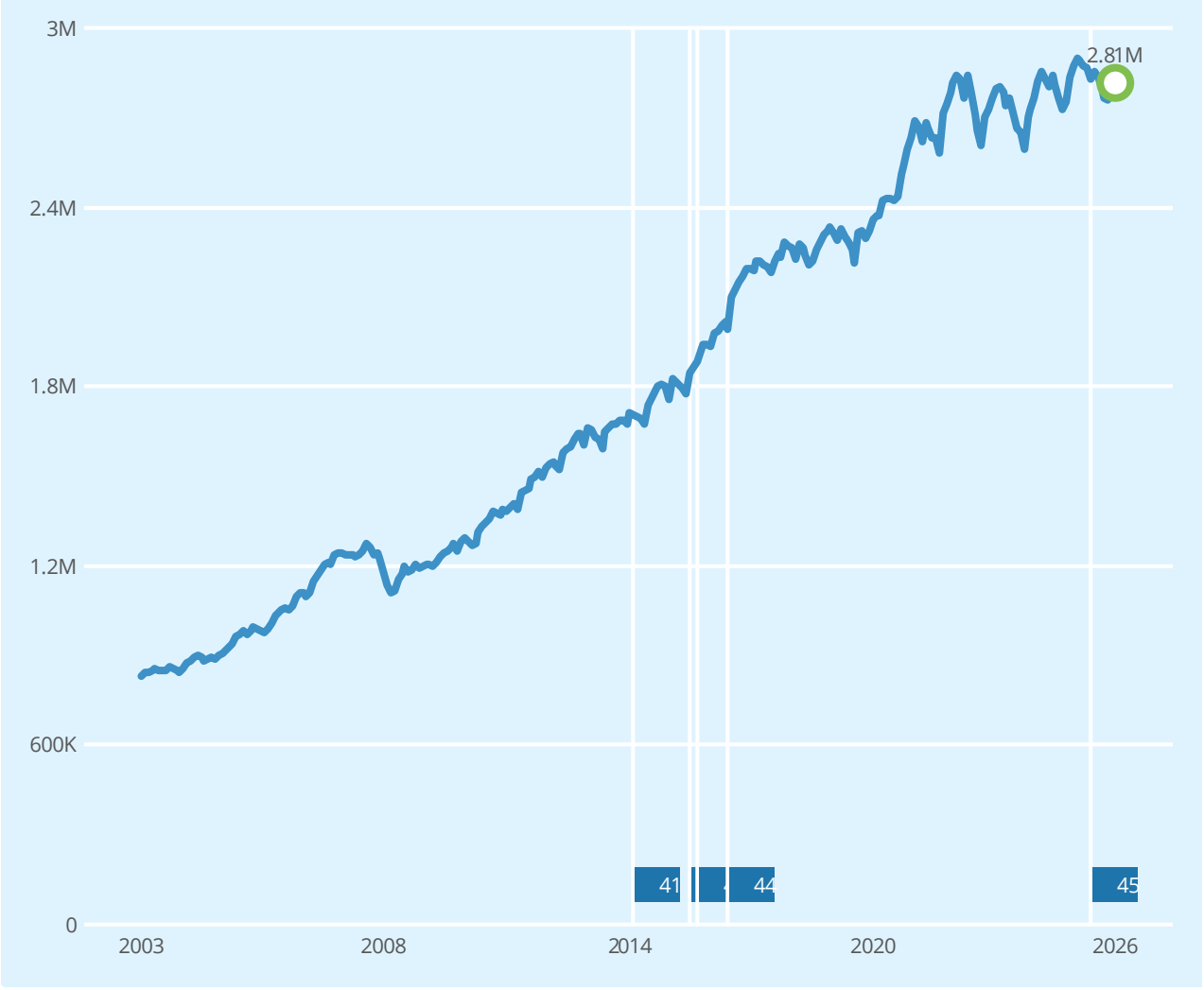
Leilighet med fin planløsning og hyggelige uteområdet. Behov for modernisering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Horisontaldelt tomannsbolig
3 Enebolig
4 Garasje, anneks
5 Enebolig
6 Enebolig
7 Enebolig
+38 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i LIER kommune nå

7
tomannsboliger til salgs

5.6M
5.4M
5 179 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Tomannsboliger solgt i LIER kommune siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

6 597 000 Prisantydning i snitt
6 263 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 504 Maurrudløkka 48 A
Totalpris 2 813 218

40 153 LIER kommune i snitt siste 3 mnd

34 958 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

Maurrudløkka 48A

Nabolaget Haugane/Korsplassen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	17 min 12 km
Lier videregående skole 550 elever	17 min 12.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Maurrudløkka Linje 71, 72	1 min 0.1 km
Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Akebakken barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringveien Tranby	11 min
Coop Extra Tranby	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Liertoppen	6 min
Liertoppen Vinmonopol	6 min

SPORT

Haugane balløkke	2 min
Lier DiscGolfpark og sandhåndballb..	9 min
Feel24 Tranby	16 min
Actic Liertoppen	6 min

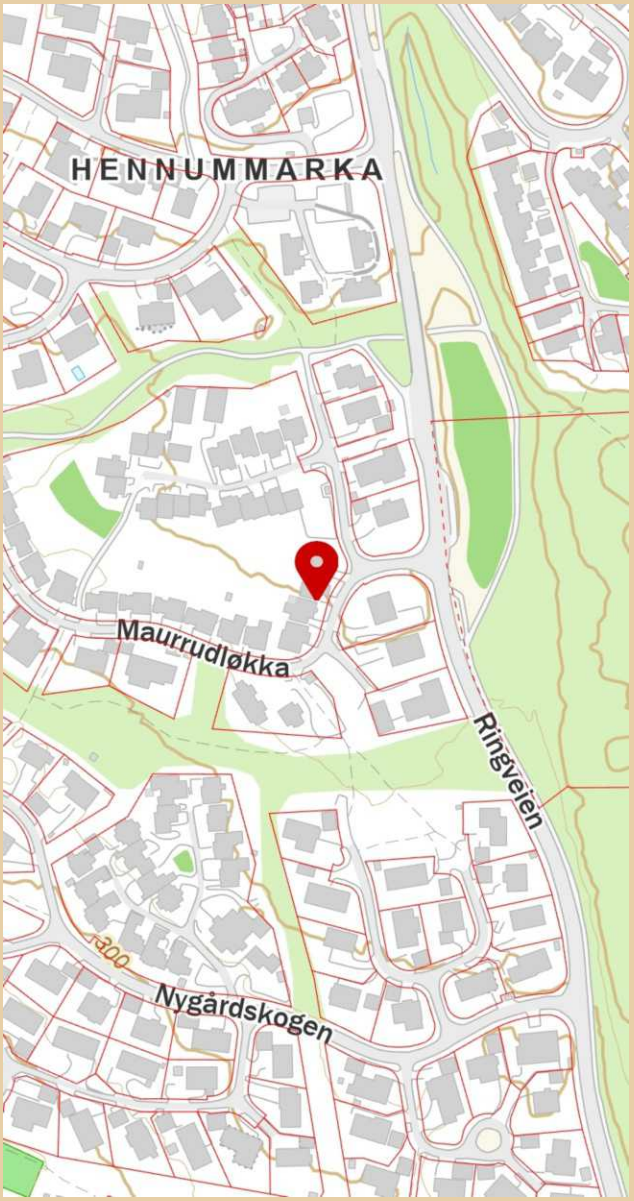
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maurrudløkka 48A, 3409 Tranby
Gnr. 145, Bnr. 334, andelsnr. 43 i MAURRUDLØKKA BORETTSLAG, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
18260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
