PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MERKURVEIEN 51

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA DRAMMEN kommune

gnr. 242, bnr. 216

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 06.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22746-1001 **Referansenummer:** EM1110

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS **Takstingeniør:** Tommy Olsen

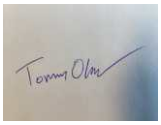
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømrerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tommy@ttpas.no
417 62 119

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

Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen.
Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de
forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert .
Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik dent presenterte seg på takserings-dagen.

Kjedehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flate tak tekket med folie.
Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av betong med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasadeplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ventil i toppkarm. Utvendig aluminiumsbeslag.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre. Utvendig aluminiumsbeslag.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk i glass/stål. Rekkverk er ca 103 cm høyt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.
Veggene har tapet,malt panel, malte plater og murt forblending.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte/lakkerte profilerte dører

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør av kobber og plast.
Montert vannmåler og stoppekran. Det var ved befaringen normalt godt vanntrykk.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.
Varmtvannstanken er på ca 150 liter.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Elektriske panelovner i boligrom
Montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Støpt betong fundament/gulv.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

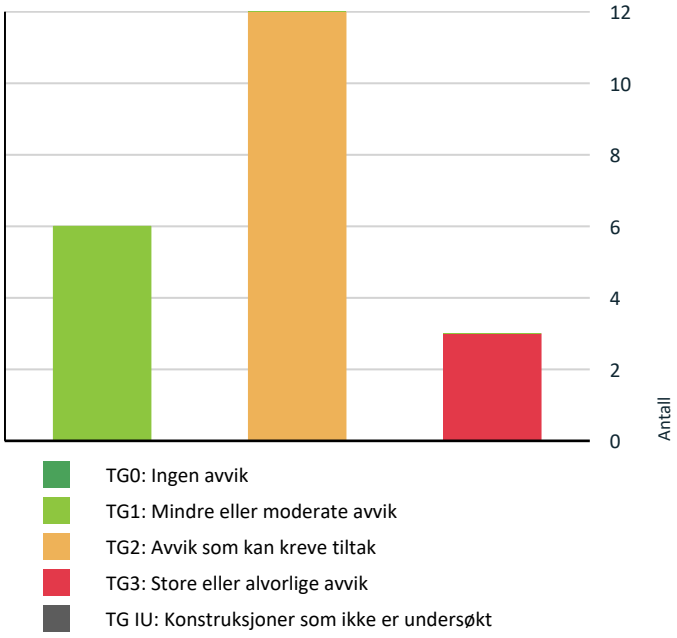
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

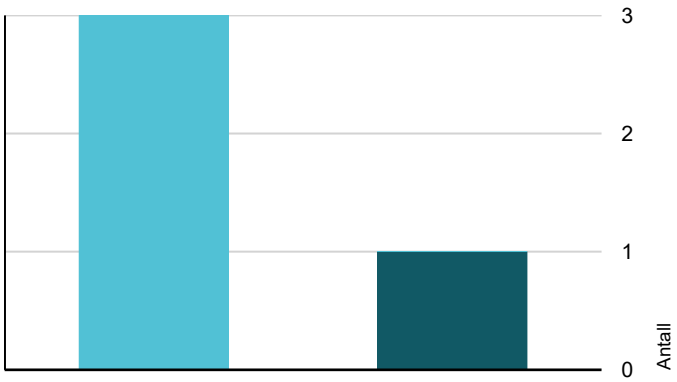
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Opplysninger er hentet fra Norges Eiendomer.

Anvendelse
Boligen var møblert og bebodd befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig aluminiumsbeslag fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkonger er opplyst rehabilitert med ny membran i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater med hovedsakelig eldre standard og normal bruksslitasje i henhold til alder.

Gulv består av gulvbelegg, laminat og gulvteppe. Det er registrert generell slitasje, med preg av elde, bruk og noe overflatemessig nedslitt kvalitet.

Vegger er utført med malte plater og malt panel. Overflatene fremstår med synlig slitasje, herunder merker, ujevnheter og alderstegn.

Himlinger består av malte flater som fremstår med tilsvarende slitasje og bruspreg.

Samlet sett vurderes overflatene å ha oppnådd forventet levetid, og det må påregnes oppgradering/fornying for å tilfredsstille dagens standard og krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert generelt slitasjepreg på overflater i boligen, herunder gulv, vegger og himlinger, i tråd med alder og normal bruk.

Gulv fremstår med slitasje som nedtråkk, riper og misfarging. Vegger og himlinger har merker, ujevnheter og preg av elde.

Det er ikke registrert forhold som tilsier konstruksjonsmessige skader i de synlige overflatene, men avvikene tilsier behov for kosmetisk oppgradering for å oppnå dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater med unormal slitasje anbefales utbedret ved sliping, sparkling og overflatebehandling av vegger og himlinger, samt utskifting eller fornying av gulv der dette er mest hensiktsmessig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert avvik i planhet ved kontroll med laser, noe som indikerer skjevheter i konstruksjonen. Avvikene vurderes å være innenfor det som ofte forekommer i eldre bygninger, og kan skyldes naturlige setninger og deformasjoner over tid.

Forholdet kan medføre noe ujevnheter i gulv, men det er ikke registrert tegn til akutte konstruksjonsmessige svakheter på befaringstidspunktet.

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

-

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har innvendig trapp utført i lakkert tre fra byggeår, som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje, herunder slitasje på trinn og overflater som følge av alder og bruk.
Det er ikke registrert vesentlige avvik ved konstruksjonen på befaringstidspunktet, men overflateoppgradering må påregnes for å oppnå dagens standard.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3speils innerdører fra swedoor, montert i nyere tid. Ukjent alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og fremstår med eldre standard. Konstruksjonen er utført med plastsluk, gulvbelegg og våtromsplater, som var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.
Badet har oppnådd og overskredet forventet levetid, og det foreligger økt risiko for svikt i tettesjikt og slukløsning som følge av alder.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Full oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har oppnådd forventet levetid, og det anbefales full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og utførelse. Tiltak vil typisk omfatte riving av eksisterende overflater og konstruksjoner ned til bærende underlag, etablering av nytt godkjent tettesjikt/membran, utskifting av sluk og tilhørende rørføringer, samt oppbygging av nye overflater i henhold til gjeldende forskrifter.
Det anbefales at arbeidene prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i tilknytning til våtsone grunnet manglende tilkomst.
Vurdering av skjulte konstruksjoner og tilstand bak overflater i våtsonen er derfor ikke verifisert, og det foreligger usikkerhet knyttet til eventuell fuktproblematikk.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår og fremstår med eldre standard. Overflater er utført med gulvbelegg og malte plater på vegger, som var vanlig løsning på oppføringstidspunktet.
Rommet bærer preg av normal bruksslitasje og alder. Løsningen har begrenset restlevetid sammenlignet med dagens krav til våtrom.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Det bør påregnes oppgradering over tid.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate, som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet.
Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje, og det er registrert manglende fronter enkelte steder. Overflater bærer preg av elde og redusert funksjonalitet.
Kjøkkenet har begrenset restlevetid, og oppgradering/utskifting bør påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert eldre kjøkkenventilator under overskap. Ventilatoren fremstår med tydelig alder og bruksslitasje, herunder misfarging og slitasje på overflater.
Det er registrert mangelfull funksjon ved tidligere opplyst funksjonstest, og ventilatoren vurderes å ha redusert eller manglende effekt.
Utskifting anbefales for å sikre tilfredsstillende avtrekk og funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator på kjøkken fungerer ikke ved funksjonstest, og anses derfor å ha funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilator på kjøkken må kontrolleres nærmere for å avdekke årsak til funksjonssvikt. Det anbefales kontroll av strømtilførsel, bryter, motor og eventuelle filter/kanaler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført i kobber, som var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Røropplegget fremstår med alderstegn og normal bruksslitasje. Det må påregnes at anlegget har redusert restlevetid sammenlignet med dagens standard.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men skjulte installasjoner er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av fremtidig utskifting i forbindelse med oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, som var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Løsningen gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Ventilator på kjøkken fungerer ikke ved funksjonstest, og anses derfor å ha funksjonssvikt.

Det må påregnes tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og funksjon på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator på kjøkken fungerer ikke ved funksjonstest, og anses derfor å ha funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator på kjøkken må kontrolleres nærmere for å avdekke årsak til funksjonssvikt. Det anbefales kontroll av strømtilførsel, bryter, motor og eventuelle filter/kanaler.

Dersom feil ikke lar seg utbedre ved enkel reparasjon, må ventilator skiftes ut.

Det anbefales samtidig å kontrollere at ventilasjonskanal er åpen og har tilfredsstillende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank av typen OSO fra byggeår.

Varmtvannstanken har oppnådd og overskredet forventet levetid, som normalt er ca. 20–30 år. Det foreligger derfor økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men funksjon og tilstand utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Utskifting anbefales på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken har oppnådd og overskredet forventet levetid, som normalt er ca. 20–30 år. Det foreligger derfor økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg, med enkelte utenpåliggende kabler. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer, samt hovedsikringer av typen skrusikringer.

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.
   1974 -

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja NBBO. Utsikten Borettslaget

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Nei -

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei -

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

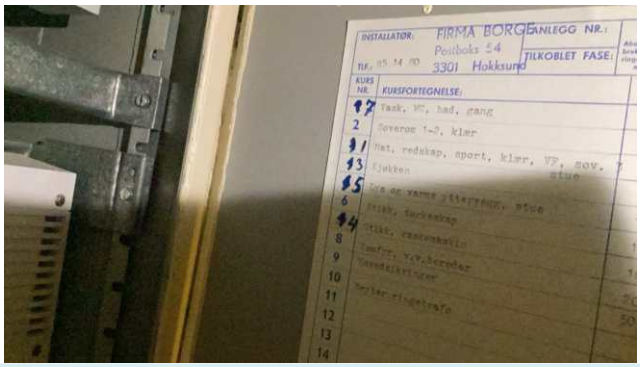
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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 Anlegget fremstår med alderstegn og er delvis av eldre utførelse sammenlignet med dagens standard og krav.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering. Det anbefales derfor kontroll av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ny anlegg fra byggeår, varmekabler etc.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

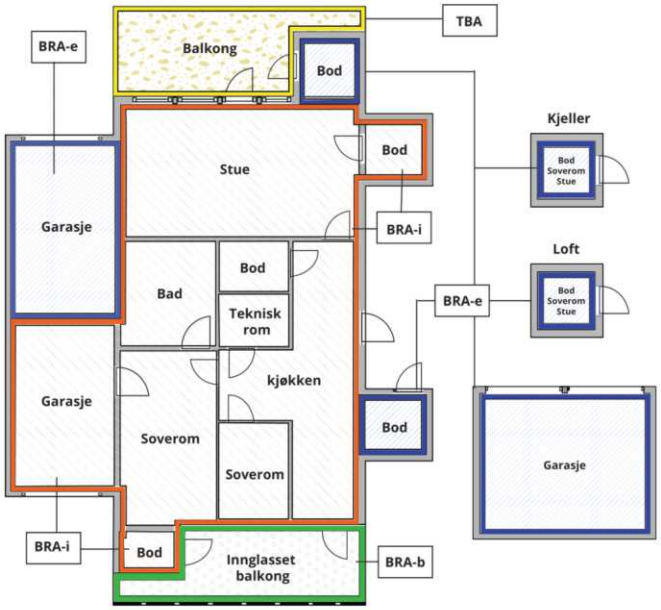
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	69			69	
Etasje 2	49			49	35
SUM	**118**				**35**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Bad, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, vaskerom, bod 2, bod 3, bod 4, entré, hall m/trapp		
Etasje 2	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	242	216		0	5817.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Merkurveien 51

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
6/Utsikten I Borettslag	948295407	6	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt i Krokstadelva bak Nedre Eiker kirke. Rolig og barnevennlig boområde i grønne og naturflotte omgivelser. Kort vei til de nfleste servicetilbud. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles opparbeidet uteareal med felles parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 680 000	2020	Annet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 brannteknisk 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 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.

Forutsetninger

•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.

•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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260032

Selger 1 navn
Daniela Maresova Roos

Gateadresse
Merkurveien 51

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260032

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.

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: 309260032

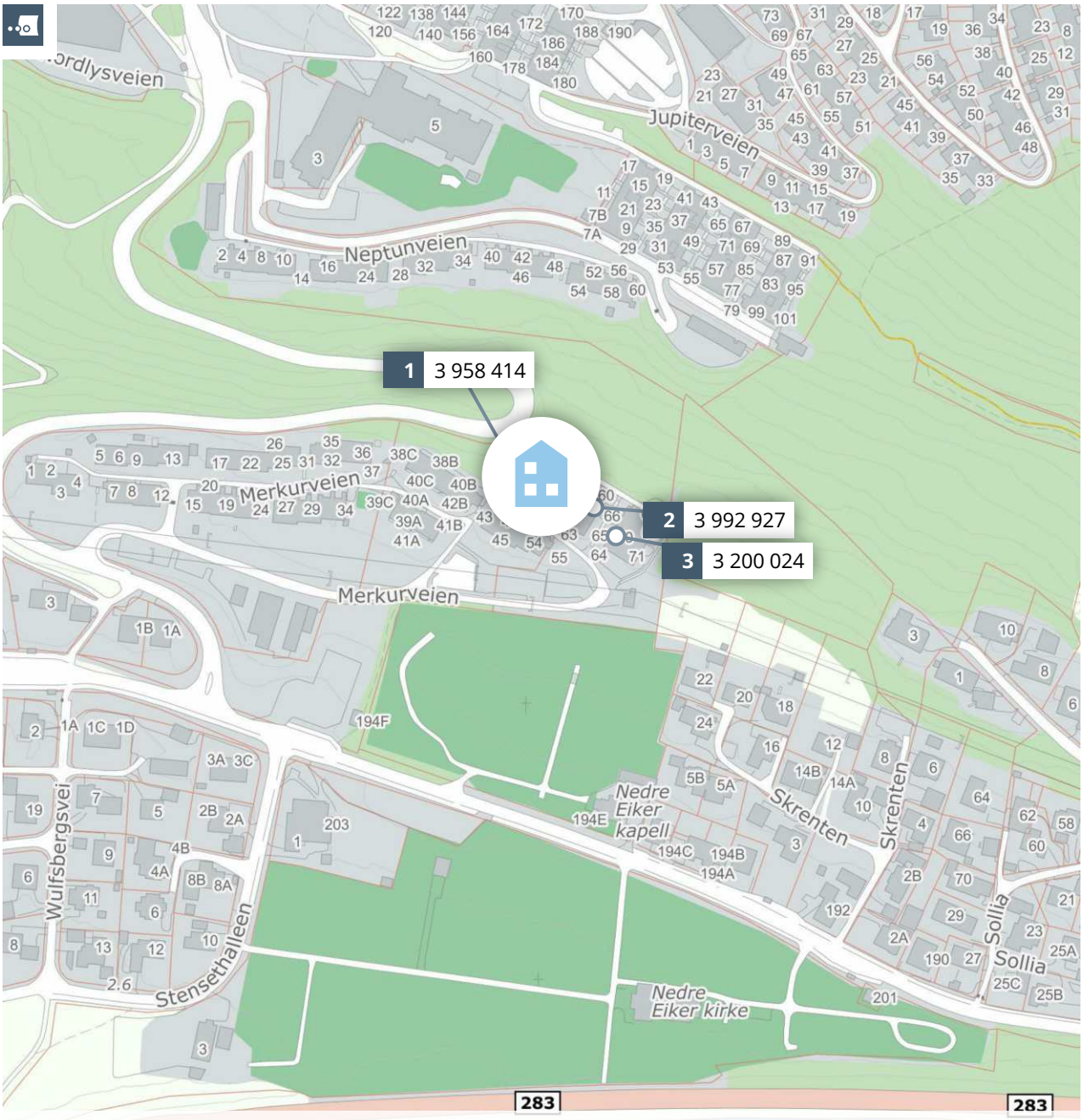
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniela Roos	832a2f9d79d974740311f2 0e8a4f448a0f5fa5ab	14.04.2026 15:47:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260032

- 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



Meglers verdivurdering

MERKURVEIEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.04.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 242 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STENSETH TERRASSE DELFELT5

Verdivurdert til

2 590 000

714 232	3 304 232	28 002
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	9 462
Formue	62 752
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Merkurveien 47 104 m²	1975	2. etg	2 sov	07.08.2024	3 290 000	**3 200 000**	758 414	3 958 414	**38 062**
2	Merkurveien 61 119 m²	1976	3. etg	3 sov	31.07.2025	3 350 000	**3 260 000**	732 927	3 992 927	**33 554**
3	Merkurveien 65 119 m²	1974	2. etg	3 sov	05.06.2024	2 650 000	**2 450 000**	750 024	3 200 024	**26 891**

Leilighet over to plan med entré, 2 soverom, 4 boder, stue, kjøkken, bad, wc, vaskerom og en stor terrasse. Boligen har oppussingsbehov.

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område, med kort gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass, skoler og andre servicetilbud. Området byr på flotte turmuligheter, enten langs elvebredden eller i marka med opplyste skiløyper. Det er også kort vei til Alti Buskerud, og togstasjonen nås på omtrent 5 minutter med bil.

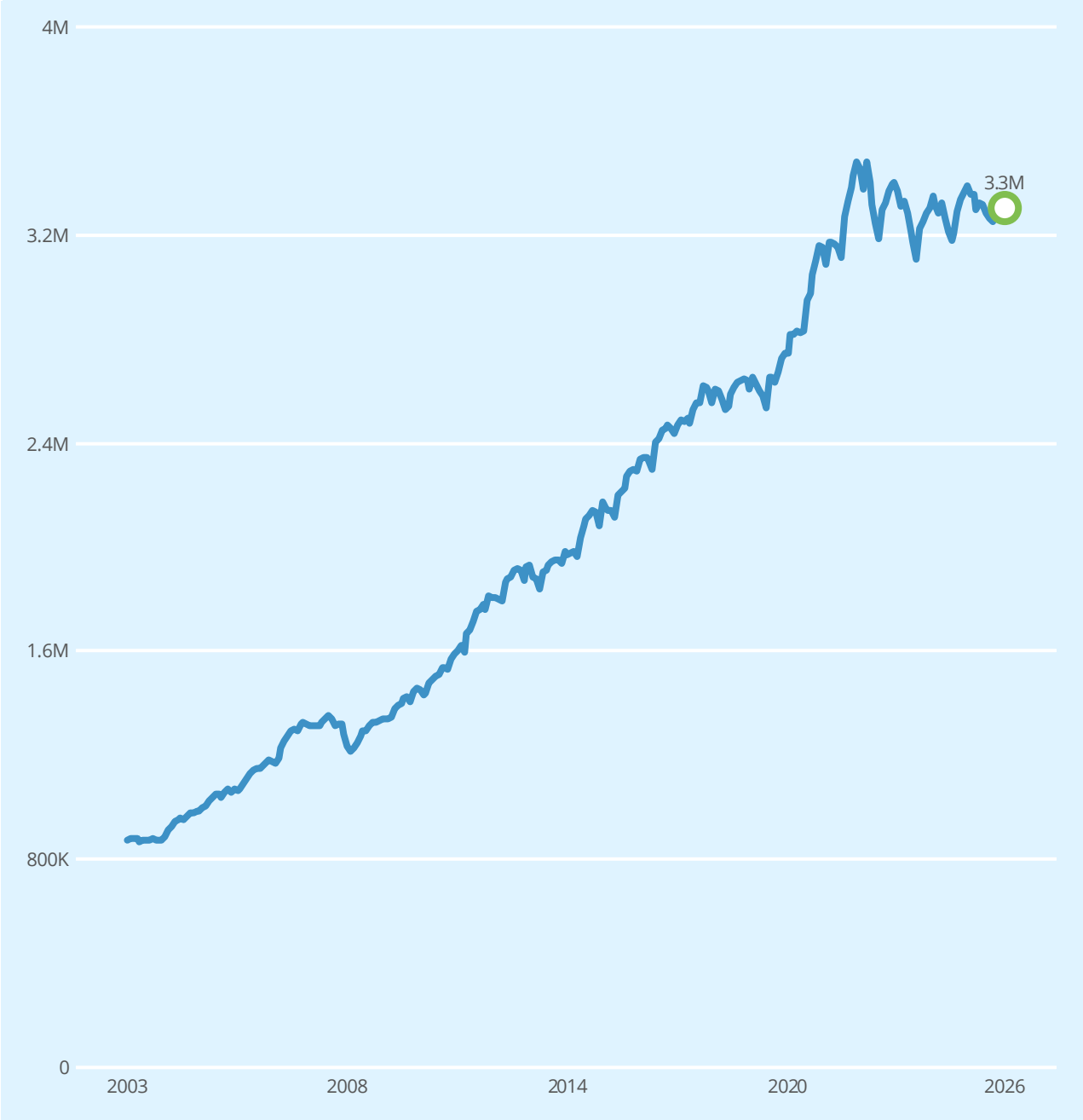
- Barnevennlig
- Parkering
- Flott utsikt fra skjermet og solrik terrasse
- Gode lagringsmuligheter med 4 boder
- Separat toalettrom og separat vaskerom

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

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 3055 KROKSTADELVA nå

14
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 486 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i 3055 KROKSTADELVA siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 390 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3 280 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 941 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

48 171 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

28 002 Merkurveien 51 Totalpris 3 304 232

Boligopplysninger:

Utsikten I Borettslag		Vår ref.:	323/6
Merkurveien 51		Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA		Eiere:	Renate Mares
Organisasjonsnr:	948 295 407	Andelsnr:	6

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 462

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnkostnad	9 462

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	714 232	Gjeld siste årsoppg.:	714 232
Klient ajourf. lån:	17 141 578,37	Klient gj. s. årsoppg.:	17 141 578

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363773706, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 20.03.2026: 17 141 578

Andel av saldo: 714 232

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2045)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 91645036
E-post:	utsikten1styret@nbbo.net
Webside:	10

Restanse felleskostnader pr. 20.03.2026

Utestående saldo: 9 556

Felleskostnader:	9 556	Restanse:	9 556
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	714 232	Andre inntekter:	565
Annen formue:	62 752	Utgifter:	42 507		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	73 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	242/216		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5823

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86410261

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	98		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				

Boligopplysninger:

Utsikten I Borettslag	Vår ref.:	323/6
Merkurveien 51	Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA	Eiere:	Renate Mares

Organisasjonsnr: 948 295 407

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Andel BBL

Fasiliteter:

2010: Borettslaget har rehabiliterit 6 stk balkonger, 18 stk terrrasser og 6 stk tak, samt nye trapper med gelender, som er finansiert med et felleslån på 5,1 mill kr.

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

Ingen mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Alle andeler disponerer en stk parkeringsplass som styret tildere.

Brl har avtale med Telenor om TV og bredbånd Komplett 100T T-Webox. Ring 915 09 000 for å registrere deg: Utlevert utstyr (TV-boks og ruter) skal følge leiligheten og overføres ny eier.
Har du spørsmål om fellesavtalen så ring 81555520

2019 Borettslaget kjøpte den festede tomten i 2019 som ble finansiert med låneopptak på 1 722 000,- som er fordelt etter fordelingsnmøkkelen.

Styret har vedatt budsjett 2026, med 1% justering fra 01.01.26

2020 Generalforsamlingen vedtok å rehabilitere bygningsmassen ved å bytte fasadeplater, vinduer og verandadør, samt bytte ut asbestplater i inngangsparti og skillevegger mellom terrassene. Terrassetak er inkludert i borettslagets ansvar, og en del av prosjektet. Fra 01.01.2021 er låneopptak på kr 14 mill kr inkludert i andel felleskostnader.

enova

Energiattest



Adresse **Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286065**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193242952**
Gårdsnummer **242**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **223,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 522 kWh**



Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA

Detaljering

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

Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR UTSIKTEN I BORETTSLAG

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 19.04.23

1. INNLEDNING

Årsmøtet har vedtatt følgende husordensregler:

1.1 Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter andelseiers bruksenhet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne å gripe inn ved overtredelser.

1.4 Dugnader er hyggelig De vil bli avholdt ved behov. Normalt en gang på våren og en gang på høsten.

1.5 All kommunikasjon/henvendelser til styret og styreleder skal være skriftlig. Epostadressen til styret/leder er **utsikten1styret@nbbo.net**
De som ikke har tilgang på mail, kan levere et skriv/beskjed i postkassen til en av styremedlemmene

2. FELLESAREAL/ FELLESBOD/VEDLIKEHOLD

2.1 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2 Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på borettslagets uteanlegg.

2.3 Beboerne plikter å verne om borettslagets trær, plener og andre ytre anlegg. Egent grøntområde skal holdes pent og vedlikeholdsfritt til enhver tid. Styret kan bistå ved felling av trær eller større beskjæringer

2.4 Utstyr og redskaper som tilhører borettslaget skal til enhver tid oppbevares i fellesboden. Utstyr/redskap skal leveres tilbake i fellesboden rengjort. Dersom skader oppstår på utstyr/redskap som tilhører borettslaget, så skal dette meldes ifra til styret på oppgitte styremail.

2.5 Snømåking/strøing/feiing: Hver andelseier er ansvarlig for sin del av trappen, inngangsparti og terrasse. Hvis en andelseier ikke klarer å måke/strø sin del av trappen, så må de selv skaffe hjelp til dette. Er man borte over lengre tid, så gjelder det samme her. Borettslaget holder salt til strøing av trappene. Hvis det er behov for

mere salt må dette meldes inn til styret.

2.6 Alle luker til krypkjeller MÅ dekkes til med isolasjon om høsten for å hindre frosne vannrør.

2.7 Borettslaget holder maling og beis til utvendig bruk. Dette gjelder for vedlikehold av dører, vinduer, panlevegger og rekkverk etc. Jobben må andelseier utføre selv.

3. OMBYGGINGER I LEILIGHETENE

3.1 Det må ikke gjennomføres ombygginger i leilighetene ute eller inne, før en skriftlig søknad til og aksept fra styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader, skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til, skal utføres av fagkyndig autorisert/sertifisert arbeidskraft – med kvitteringer/bilag som dokumenterer dette. Dette kan styret kontrollere.

4. TERRASSER

4.1 Utvendig markise/pergola med faste støttebein må bygge meldes. Godkjent byggemelding må fremvises styre, før arbeidet med montering starter

4.2 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene.

4.3 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på utsiden av terrasser eller fra vinduer.

4.4 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er til sjenanse.

4.5 Det er kun tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill.

4.6 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende herunder brystvern og delevegger.

4.7 Oppbevaring av andre gjenstander som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, bør unngås med tanke på sjenanse for de andre naboene. Dette gjelder også for Jacuzzi.

4.8 Sluk på terrassen skal renses hver vår og høst.

4.9 Vedr. solskjerming/levegg så har styret godkjent bruk av uttrekkbare levegger.

5. LEILIGHETER

5.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5.2 Sterke avløpsrensemidler må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten eller kan forsteines og tetter avløpene.

6. RO OG ORDEN

6.1 Det skal være ro i fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på ukedager og i fra kl 24.00 til kl 0700 på fredager og lørdager. Beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene forstyrrer beboerne i et stort omfang. Det skal heller ikke brukes vaskemaskin/tørketrommel i denne perioden på døgnet.

6.2 Håndverksmessige arbeider som lager lyder innenfor egen leilighet, skal kun skje i tiden kl. 07.00 - 21.00 på hverdager (mandag til fredag). Lørdag i fra 0900 til 1500. På søndager skal ikke støyende arbeider forekomme.

7. ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til borettslagets kabel-TV og bredbåndsløsning. Det er opp til enhver andelseier å selv tegne en nærmere avtale med bredbånds-leverandøren om nærmere innhold av dette.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene eller på terrassene.

8. SØPPEL/ KILDESORTERING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i borettslagets fellesløsning for kildesortering. Det er kompost, restavfall, plast, papp og glass/metall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall i borettslagets fellesløsning. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Kildesortering av avfall skal skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

8.2 Alt øvrig avfall **skal** av den enkelte beboer selv frakte til kommunens gjenvinnings-stasjon.

9. DYREHOLD

9.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Ved anskaffelse av husdyr, må det sendes en søknad til styret. Dyr skal holdes i bånd i borettslagets område. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område. Utekatter MÅ være steriliserte.

9.2 Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke. Dette må forståes som f.eks. høy, langvarig og/eller gjentatt støy.

10. PARKERING UTE OG KJØRING

10.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

10.2 Kjøring på gangvei er kun tillatt for nødvendig på- og avlessing.

10.3 Det henstilles til alle som kjører på borettslagets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 20 km hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

11. TRYGGHET

11.1 For alles sikkerhet, bes beboer ha på utelyset tent om natten.

11.2 Alle beboere/leietagere plikter å sette seg inn i borettslagets gjeldene branninstruks.

12. MELDEPLIKT

12.1 Andelseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

12.2 Andelseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bor i andelseiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene. Eier må påse at reglene blir fulgt.

13. SANKSJONER

13.1 Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller andelseier eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.

13.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den andelseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den andelseier, leietager eller besøkende som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling etc.

Vedtekter

For **Utsikten I** borettslag org nr 948 295 407

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.03.2004, sist endret 12.11.2019, og oppdatert etter kommunesammenslåing pr 01.01.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier har det hele og fulle ansvar for all bygningsmasse som ikke er borettslagets eiendom. Ansvaret omfatter alt vedlikeholdsarbeid og utskiftning. Andelseier står også ansvarlig for eventuell egenandel i forsikringsskader som denne private bygningsmassen, og løse gjenstander, forvolder på borettslagets eiendom. Dersom eventuell skade ikke dekkes av borettslagets forsikring, er andelseier ansvarlig for hele kostnaden.

(9) Andelseier plikter å male ALLE utvendige flater i den fargen og innen den tiden borettslaget ved styret har satt. Dette gjelder også treverk til terrasse tak, levegger, andre flater andelseier selv har bekostet. Dersom andelseier ikke etterkommer dette vil det blir oppfattet som brudd på egne forpliktelser.

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, terrasseoverbygg, 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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Utsikten I Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 26.05.2025 kl. 18:00

Sted: Nedre Eiker Menighetshus, Stensethalleen 11, Krokstadelva

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Forslag til vedtak: Andelseiere :

Fullmakter :

NBBO :

Ant. stemmeberettiget :

1.2 Valg av møteleder

Styre foreslår Kyrre Frøyd

Styrets innstilling: Kyrre Frøyd valgt

1.3 Valg av sekretær

Styre foreslår Kyrre Frøyd

Styrets innstilling: Kyrre Frøyd valgt

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

Forslag i fra salen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 474 738,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret, eksklusiv ekstern styreleder fastsettes til kr 55.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder (indeksregulert) til kr 63.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

5. Innkomne forslag

Forslag til vedtak: Ingen innkomne forslag til behandling

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Et styremedlem for to år

Line Christine Nilsen er på valg

Valgkomiteens forslag til nytt styremedlem er Åshild Helene Nilsen i nr 59

Forslag til vedtak: Åshild Helene Nilsen i nr 59 velges som nytt styremedlem for 2 år.

6.2 To varamedlemmer for et år

Cathrine Aanes og Stine Aasgaard er på valg i år

Valgkomiteens forslag til nye varamedlemmer er Veronika Kristoffersen i nr 71 og Isabell Tatjana Robinson i nr 70

Forslag til vedtak: Veronika Kristoffersen i nr 71 og Isabell Tatjana Robinson i nr 70 velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Forslag i fra salen til ny valgkommitee

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen for styret

14.04.2025

Kyrre Frøyd

Styrets årsmelding 2024 for Utsikten I Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Utsikten I Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948295407. Borettslaget består av 24 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:
Styreleder, Kyrre Frøyd
Styremedlem, Line Christine Nilsen
Styremedlem, Daniel Wergeland Melbye
Varamedlem, Cathrine Aanes
Varamedlem, Stine Aasgaard

Valgkomitè:
Stine Aasgaard og Cathrine Aanes har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Line Christine Nilsen
Varadelegat: Daniel Wergeland Melby

Styrets arbeid

I perioden generalforsamling 2024 til generalforsamling 2025 ble det avholdt 10 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 80 saker.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Søppelhåndtering
- Tetting av åpninger krypkjeller
- Avtale med gartner om å opparbeide skråningen ned mot Utsikten II
- Opparbeidelse av ladeplasser
- Bytte av vannmåler og hovedstoppekran

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Oppmerking av parkeringsplassene 2024
- Strømpekjøring av avløpsrørene 2023
- Fasaderehabilitering (terrassedører, vinduer, fasade; 2021 - 2022)
- Ny trapetrinn ute til beboer nr 60 (2022)
- Nytt avløpsrør fra nedre andeler til kommunal påkobling hus 2 (2021)
- Lys i trapp hus 1 (2020)
- Fjernet skifèr i trapper (2020)

- Nye trappetrinn hus 3 (2021)

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86410261. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av to boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2 825 000,-.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon av

Østlanske revisorer AS.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

22.04.2025

Kyrre Frøyd

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 508 324**	**1 712 238**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	474 738	220 884
Opptak lån / avdrag på lån	-410 328	-424 798
Årets endring i disponible midler	**64 409**	**-203 914**
Disponible midler 31.12	**1 572 733**	**1 508 324**

Resultatregnskap Utsikten I Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 559 744	2 275 200	2 559 744	2 697 984
Sum inntekter		**2 559 744**	**2 275 200**	**2 559 744**	**2 697 984**
Kostnader					
Personalkostnader	2	120 756	137 706	138 974	153 807
Kommunale avgifter		304 816	260 596	331 000	340 520
Strøm og annen energi	3	9 519	9 851	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	96 649	393 611	116 000	188 000
Løpende driftskostnader	5	101 856	95 038	78 800	83 300
Administrativ konsulentbistand	6	97 477	35 349	98 011	103 015
Digitale tjenester		134 778	117 118	135 500	147 000
Forsikringer		108 515	85 179	99 581	138 423
Andre driftskostnader	7	51 181	21 683	17 200	19 600
Sum driftskostnader		**1 025 548**	**1 156 131**	**1 025 066**	**1 183 665**
Driftsresultat		**1 534 196**	**1 119 069**	**1 534 678**	**1 514 319**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		2 869	3 822	0	0
Andre finansinntekter		8 995	7 383	0	0
Rentekostnader		1 071 322	909 390	1 163 782	1 092 888
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 059 458**	**-898 185**	**-1 163 782**	**-1 092 888**
Årets resultat		**474 738**	**220 884**	**370 896**	**421 431**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		474 738	220 884	0	0
Sum disponeringer		**474 738**	**220 884**	**0**	**0**

Balanse - Utsikten I Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 722 585	1 722 585
Bygninger	8	5 324 280	5 324 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 046 865**	**7 046 865**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		80 002	23 710
Erstatningsmessige skader	9	298 274	0
Andre fordringer	10	237 151	140 090
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 512 015	1 542 234
Innestående på særvilkår - skattetrekk		4 966	3 661
Sum omløpsmidler		**2 132 408**	**1 709 696**
SUM EIENDELER		**9 179 272**	**8 756 560**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-10 725 057	-11 199 794
Sum egenkapital	**11**	**-10 722 657**	**-11 197 394**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	17 590 254	18 000 583
Borettsinnskudd		1 752 000	1 752 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 776	9 468
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		528 013	176 343
Skyldig off. myndigheter		6 485	4 875
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		660	1 137
Påløpne renter		5 767	8 507
Annen kortsiktig gjeld		924	943
Sum gjeld		**19 901 929**	**19 953 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 179 272**	**8 756 560**

Sted:_____, dato:_____

Kyrre Frøyd Styreleder	Daniel Wergeland Melbye Styremedlem	Line Christine Nilsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 559 744	2 275 200
Sum	**2 559 744**	**2 275 200**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5111 Lønn styremedlemmer	4 838	8 288
5150 Opptjente feriepenger	660	1 137
5330 Styrehonorar	99 982	111 113
5400 Arbeidsgiveravgift	14 780	16 836
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	93	160
5920 Yrkesskadeforsikring	405	173
Sum	**120 756**	**137 706**

Konto 5111 "lønn styremedlemmer" gjelder henting salt, støing/salting parkering,div . befaring parkeringsplasser osv..

Antall årsverk sysselsatt:0,01

Note 3 - Energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	9 519	9 851
Sum	**9 519**	**9 851**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 550	17 052
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	68 275	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 824	14 018
6640 Periodisk vedlikehold	0	352 541
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	10 000
Sum	**96 649**	**393 611**

Konto 6610 "reparasjon og vedlikehold fellesanlegg" gjelder brannanleggskostnader for 2024(24 stk. Nordic væskeslukker 6L 34A kr 29 700,00 og vedlikehold VVS for 2024(tint vann til 2 boenheter og rep. frossprengt rør) kr 38 575,25.

Konto 6630 "reparasjon og vedlikehold uteområde" gjelder hovdsaklig feiing uteområder , oppmerking parkeringsplasser, oppmerking foran postkassestativ og snuplass, og utskifting av thuja.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	93 756	81 538
6740 Honorar konsulenttjenester	0	6 000
6780 Andre driftsavtaler	8 100	7 500
Sum	**101 856**	**95 038**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	94 314	89 478
6711 Honorar administrative tjenester	0	4 077
6725 Honorar for juridisk bistand	0	-62 094
Sum	**97 477**	**35 349**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6400 Leie maskiner	4 388	0
6490 Annen leiekostnad	10 584	4 360
6500 Verktøy	1 649	3 920
6550 Driftsmateriale	20 914	0
6553 Lisenskostnader	1 046	1 312
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	292	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	7 200	6 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 709	3 691
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
Sum	**51 181**	**21 683**

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	1 722 585	1 722 585
1100 Bygninger	5 075 767	5 075 767
1101 Rehabilitering og påkostninger	248 513	248 513
Sum	**7 046 865**	**7 046 865**

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

Note 9 - Erstatningsmessig skade

	År 2024	År 2023
1571 Erstatningsmessige skader	298 274	0
Sum	**298 274**	**0**

Konto 1571 "erstatningsmessige skader" gjelder skade 20240176 lekkasje fra kupling vannrør i vegg mellom wc/bad i Merkurvn.56 kr 212 500,00 og skade 20240207 lekkasje fra integrert kjøleskap. Fuktskadet laminatgulv i Merkurvn.56 kr 85 773,88.

Note 10 - Andre fordringer

	År 2024	År 2023
1500 Kundefordringer	43 750	0
1564 Periodisering	193 401	140 090
Sum	**237 151**	**140 090**

Konto 1564 "periodisering" gjelder TV/bredbånd for periode 1.1.-31.3.25 kr 35 856,00 og forsikring for 2025 kr 157 545,00.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	-10 725 057	-11 199 794
SUM EGENKAPITAL	**-10 722 657**	**-11 197 394**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Reh.fasade/refinansier
Lånenummer:	**16363773706**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	19 573 003
Lånesaldo 01.01:	18 000 583
Avdrag i perioden:	410 328
Lånesaldo 31.12:	**17 590 254**
Saldo 5 år frem i tid:	15 131 772

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363773706	24	732 927	17 590 248

Langsiktig gjeld og pantstillelser

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Utsikten I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten I Borettslag

Styreleder	Kyrre Frøyd (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Daniel Wergeland Melbye (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Line Christine Nilsen (sign.)	11.04.2025

Til generalforsamlingen i
Utsikten I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Utsikten I Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 474 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 14.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten I Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Nedre Eiker Menighetshus, Stensethalleen 11, Krokstadelva.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 11
Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 12 av totalt 24 andeler

Fra NBBO møtte: Ingen

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Kyrre Frøyd

Vedtak:

Valgt ble: Kyrre Frøyd

1.3 Valg av sekretær

Styret foreslår Kyrre Frøyd

Vedtak:

Valgt ble: Kyrre Frøyd

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

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

Forslag i fra salen

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Wergeland Melbye

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 474 738,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret, eksklusiv ekstern styreleder fastsettes til kr 55.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder (indeksregulert) til kr 63.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

5. Innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag til behandling

6. Valg

6.1 Et styremedlem for to år

Line Christine Nilsen er på valg

Valgkomiteens forslag til nytt styremedlem er Åshild Helene Nilsen i nr 59

Vedtak:
Åshild Helene Nilsen i nr 59 valgt som nytt styremedlem for 2 år, frem til 2027

6.2 To varamedlemmer for et år

Cathrine Aanes og Stine Aasgaard er på valg i år

Valgkomiteens forslag til nye varamedlemmer er Veronika Kristoffersen i nr 71 og Isabell Tatjana Robinson i nr 70

Vedtak:
Veronika Kristoffersen i nr 71 og Isabell Tatjana Robinson i nr 70 valgt som varamedlemmer for 1 år frem til 2026.

6.3 Valgkomitè

Forslag i fra salen til ny valgkomite

Vedtak:

Ingen forslag, styre tar seg av jobben

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:

Delegat: Daniel Wergeland Fjeldvik
Varadelegat: Åshild Helene Nilsen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Kyrre Frøyd, på valg 2026
Styremedlem: Daniel Wergeland Fjeldvik, på valg 2026
Styremedlem: Åshild Helene Nilsen, på valg 2027
Varamedlem: Veronika Kristoffersen, på valg 2026
Varamedlem: Isabell Tatjana Robinson, på valg 2026

Protokoll for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kyrre Frøyd (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Daniel Wergeland Fjeldvik (sign.)	04.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Utsikten I Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 30.05.2023 Kl. 18:00

Sted: Nedre Eiker Menighetshuset

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Forslag til vedtak: Møtt av andelseiere:
Fullmakter :

Antall stemmeberettiget:

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kyrre Frøyd velges som møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår Kyrre Frøyd valgt som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kyrre Frøyd velges som sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Forslag i fra salen

Forslag til vedtak: velges til å skrive under protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Utbygging av Grønnlia

På siste generalforsamling så ble punktet om utbyggingen på Grønnlia ikke vedtatt med 2/3 flertall.

Det var 9 stemmer for og 7 stemmer i mot. Det manglet 2 stemmer for at det skulle blitt 2/3 flertall.

Styreleder og møteleder i fra NBBO tenkte bare på at det holdt med et simpelt flertall for dette punktet. Vi tenkte ikke på at i selve kontrakten med utbygger, så står det at vi må avgi ca 170 m2 av vår tomt til utbygger. Da kreves det 2/3 flertall. NBBO kontaktet styret i ettertid, og viste til vedtektenes punkt 8-2(2) om flertallskrav. **Styret beklager**

feilen som ble gjort.

I tillegg så fikk styreleder klarsignal fra vår advokat om bare å signere kontrakten med utbygger. Dette ble også utført før vi fant ut at det hadde blitt gjort et feil vedtak på vår generalforsamling.

Det er derfor at vi må innkalle til denne ekstra ordinære generalforsamlingen.

Noen punkter som andelseiere bør tenke på før det stemmes på denne generalforsamlingen:

1) Om andelseierne stemmer nei til utbyggingen, så blir borettslaget sittende igjen med regningen til advokaten våres på ca kr 130.000,-. Hvis dere stemmer ja, så dekker utbygger dette regningen.

Vår advokat har også skrevet et notat (ligger ved som et vedlegg) på hvordan saken startet og tilslutt hvor vi står nå. Har kopiert noen punkter ut i fra det som hun har skrevet.

2) Reguleringsplanen gir utbygger mulighet til ekspropriasjon av adkomst til Grønlia.

3) Min vurdering er at Utsikten I har fremført alle sine motargumenter i reguleringsprosessen, og
det er lite realistisk å få nektet en ekspropriasjon. Man må regne med at kommunen vil gi
utbygger tillatelse til å overta den adkomsten som er regulert hvis de søker ekspropriasjon.

4) Derfor må utbygger eller kommunen enten lage en reguleringsplan også for Merkurveien, eller så må de ekspropriere etter veilovens bestemmelser. Jeg vurderer at også denne ekspropriasjonen, utvidet veibredde langs Merkurveien, vil gå gjennom.

5) På Utsikten I sin generalforsamling ble det samme forslaget vedtatt med simpelt flertall 9-7.
Styret gjennomførte så samme prosess som Veståsen og Utsikten II og inngikk avtalen med utbygger.
I etterkant ble de oppmerksomme på at slik avtale krever kvalifisert flertall, altså minst 66,6 % av
stemmene. **I henhold til Borettslagslovens §8-16, 3. ledd antar jeg at styret likevel har inngått en gyldig avtale med utbygger. Denne bestemmelsens går ut på at hvis noen i god tro inngår en avtale med styret, uten å forstå at styret mangler fullmakt, er avtalen gyldig.**

I denne saken har utbygger blitt informert om at saken skulle behandles på generalforsamling, og
har i etterkant fått beskjed om at styret har fått fullmakt til å sluttforhandle avtalen, akkurat som
for de andre to borettslagene. Utbygger kan da forholde seg til at de har inngått gyldig avtale, selv
om styret internt har gjort en feil ovenfor generalforsamlingen, ved å bare innhente vanlig flertall.

Konkusjon i fra advokaten våres:

Generalforsamlingen må nå ta stilling til om de skal akseptere den inngåtte avtalen, eller bestride at den er gyldig. Hvis generalforsamlingen vil bestride avtalen, må utbygger velge om de enten vil gå til retten og kreve dom for at avtalen er gyldig eller om de vil gi opp hele avtalen, og heller gå til ekspropriasjonssak.

Jeg ser det som lite sannsynlig at Utsikten I vil kunne vinne noen av disse sakene. Det er tvert imot risiko for å pådra seg vesentlige omkostninger og

mulighet for erstatningsansvar.
Man må anta at utbygger i så fall vil kreve erstatning fra Utsikten I for evt. tap/merkostnader ved at de ikke kan gå videre med avtalen som planlagt. I tillegg faller avtalen om å dekke Utsikten I sine advokatomkostninger bort, fordi man ikke kom til enighet.

Hvis utbygger velger å legge hele avtalen død, og heller gå for ekspropriasjon, vil fordelene falle bort også for de to andre borettslagene. Jeg vet ikke hvordan de vil forholde seg til dette, men de vil jo kunne få et vesentlig verditap ved at de ikke får det parkeringsareal og den opparbeidelse av uteareal som avtalen gir dem.

Jeg (advokaten) vil derfor råde generalforsamlingen til å akseptere den avtalen som er inngått, fordi den tross alt gir den beste løsning for borettslaget, jf. punkt 3.

Det som er positivt for Utsikten I borettslag er jo følgende :

* Helt ny vei i kommunal standard

* Ny gangvei i fra Grønnlia og opp til skolen.

* Ny parkeringsplass nede ved Veståsen, kanskje med ladestasjoner til el-bil

* Kan hende vi får til flere parkeringsplasser rundt kulverten og våre eks. parkeringsplasser

* Hvis de ikke får til punktet over så vil dette utløse ca 1 million kroner til alle tre borettslagene.

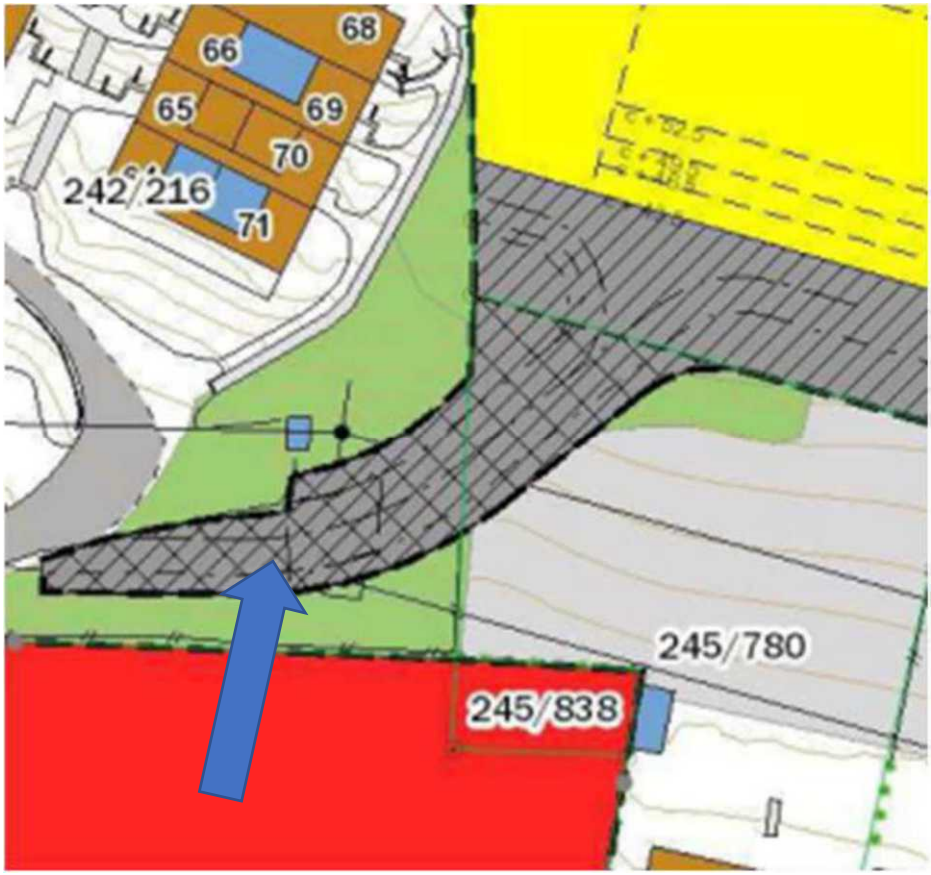
Vi må også huske på at både Veståsen og Utsikten II borettslag har godkjent utbyggingen.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak er da følgende : Generalforsamlingen aksepterer inngåtte avtale med utbygger, som innebærer grunnfraskrivelse ca 170 m2 til utbygger av Grønnlia.**

Med vennlig hilsen for styret

15.05.2023

Kyrre Frøyd



Området som utbygger ønsker, er det gråskraverte feltet som den blå pilen peker på

ADVOKAT SCHEI AS

Advokat Åse Schei MNA
Postboks 59, 3476 SÆTRE E-mail: advokat@schei.as
TLF: (+47) 95 83 11 02 Homepage: www.schei.as

I kontorfellesskap med:
Advokatene Graasvold & Stenvaag
Advokat Morten Solberg
Advokat Per Herman Thori-Aamot
Advokat Sigrid Broch
Advokat Jan Terje Helmli

Utsikten I

1. Bakgrunn

Beboerne i Utsikten I og de øvrige borettslagene kjempet mot at naboeiendommen skulle reguleres til utbyggingstomt for terrasseblokker i alle fall i perioden 2006-2014. Alternativt krevde de at adkomsten skulle komme fra motsatt side (i nordøst), og ikke via Merkurveien. Arbeidsgruppen fikk gjennomslag for noen mindre justeringer, men ikke for hovedargumentene, og i 2013 vedtok kommunen den reguleringsplanen som gjelder i dag. Klage til Fylkesmannen vant heller ikke fram.

2. Rettslig status

Reguleringsplanen gir utbygger mulighet til ekspropriasjon av adkomst til Grønlia. Det er i så fall kommunen som gir ekspropriasjonstillatelse, og så blir man enten enige om erstatning, eller den fastsettes ved skjønn i tingretten.

Min vurdering er at Utsikten I har fremført alle sine motargumenter i reguleringsprosessen, og det er lite realistisk å få nektet en ekspropriasjon. Man må regne med at kommunen vil gi utbygger tillatelse til å overta den adkomsten som er regulert hvis de søker ekspropriasjon. Kommunen har jo allerede vurdert fordelene for utbygger mot ulempene for Utsikten I i reguleringssaken, og det er ikke kommet opp noen nye argumenter som kan tilsi at det arealet i utkanten av snuhammeren er så viktig for Utsikten I at det bør kunne hindre at reguleringsplanen gjennomføres.

Reguleringsplanen gjelder imidlertid bare for det areal på ca 170 kvadratmeter som tilhører Utsikten I (grøftekant), og som utgjør selve adkomsten. Kommunen har også stilt som vilkår for utbyggingen at hele Merkurveien skal utbedres, men de har ikke tatt denne veiutvidelsen inn i reguleringsplanen. Derfor må utbygger eller kommunen enten lage en reguleringsplan også for Merkurveien, eller så må de ekspropriere etter veilovens bestemmelser.

Jeg vurderer at også denne ekspropriasjonen, utvidet veibredde langs Merkurveien, vil gå gjennom. Altså at fordelene vil bli vurdert som større enn ulempene. Utbygger har «truet» med at hvis de må gå til ekspropriasjon vil de kreve at alle borettslag er med på å dekke alle kostnadene til veiutvidelsen, et beløp på flere millioner. Hovedregelen i plan -og

bygningsloven er at utbygger *ikke* kan kreve disse kostnadene fordelt på alle. Det er imidlertid umulig å gi noen garanti mot at utbygger kan vinne helt eller delvis fram med et slikt krav.

3. Faktisk utvikling i saken

Etter runden fra ca 2006 til 2014 med reguleringsplanen, er prosjektet Grønlia overtatt av nåværende utbygger gjennom selskapet Grønlia Drammen AS. De har arbeidet med planlegging for utbygging, herunder kartlegging av geotekniske forhold, kulvert under høyspentmasten, kontakt med kommune og de instanser som må inn og gi tillatelser.

I februar 2021 tok de kontakt med daværende styreleder Øystein Ellan og ba om et møte med sikte på å få veirett fra Utsikten I. Ellan kontaktet undertegnede, og det ble gitt et svar som klargjorde at borettslaget var negativ til utbyggingen, og at man ønsket informasjon om denne.

Utbygger innhentet etter hvert på egenhånd en takst over området til adkomst. Dette ble beregnet til 171 kvadratmeter og verdsatt til i overkant av 30.000,-. Taksten er ikke blitt akseptert av Utsikten. Utbygger tilbød deretter å kjøpe arealet for kr. 171.000 ved minnelig løsning, og aksepterte å dekke borettslagets utgifter til advokatbistand hvis man kom til enighet. Det ble samtidig klarlagt at alternativet var ekspropriasjon, hvor man vil hevde at erstatningsbeløpet skulle ligge på ca 30.000,- i henhold til utført takst.

Borettslaget svarte at man var mindre interessert i pengebeløpet på kr. 171.000,- enn å få fordeler gjennom f.eks. mer parkeringsareal og opparbeidelse / tilrettelegging av uteområder. Samtidig ble de to andre borettslagene, Veståsen og Utsikten II trukket inn i forhandlingene. Borettslagenes utgangspunkt var at gjennom utbyggingen ville det være tilgjengelig masser og maskinpark som kunne tilrettelegge parkering og uteområder og at dette ville gi en kompensasjon av vesentlig høyere verdi for borettslagene enn de 171 000 som ble tilbudt.

De videre forhandlingene har vært vanskelige. Utbygger kan ikke søke rammetillatelse før adkomst er på plass og hevder derfor at de ikke kan gi noe helt konkret, forpliktende tilbud om parkeringsareal, hverken nede ved kirkens areal eller oppe ved Utsikten I før rammetillatelse er på plass. Dette er årsaken til at de avtaleløsningene er med forbehold om at kommunen godkjenner og borettslagene får hånd om arealet, og at kostnadene knyttet til den øverste parkeringsplassen oppe hos Utsikten I ikke blir vesentlig høyere enn stipulert.

Som en sikkerhet for at man ikke skal komme dårligere ut enn ved tilbudet om kr. 171.000, er det inntatt en kompensasjon på kr. 1.000.000 til intern fordeling mellom de tre borettslagene hvis Utsikten I ikke får økt antall parkeringsplasser på egen tomt, og i tillegg at det skal forhandles om kompensasjon hvis parkeringsplassen nede ved pendlerparkeringen ikke kan opparbeides som forutsatt.

Borettslagene mener dermed å ha forhandlet frem en avtale som er vesentlig bedre enn hva man kan oppnå gjennom alternativene:

a) Ekspropriasjon – anslagsvis kr. 30-50.000 eller
b) Tilbudet om kr. 171.000 som ble fremsatt

4. Borettslagenes saksbehandling

Veståsen og Utsikten II har vedtatt å gi styret fullmakt til å sluttforhandle og inngå slik avtale som er fremlagt, og dette er gjennomført.

På Utsikten I sin generalforsamling ble det samme forslaget vedtatt med simpelt flertall 9-7. Styret gjennomførte så samme prosess som Veståsen og Utsikten II og inngikk avtalen med utbygger.

I etterkant ble de oppmerksomme på at slik avtale krever kvalifisert flertall, altså minst 66,6 % av stemmene. I henhold til Borettslagslovens §8-16, 3. ledd antar jeg at styret likevel har inngått en gyldig avtale med utbygger. Denne bestemmelsens går ut på at hvis noen *i god tro* inngår en avtale med styret, *uten å forstå* at styret mangler fullmakt, er avtalen gyldig.

I denne saken har utbygger blitt informert om at saken skulle behandles på generalforsamling, og har i etterkant fått beskjed om at styret har fått fullmakt til å sluttforhandle avtalen, akkurat som for de andre to borettslagene. Utbygger kan da forholde seg til at de har inngått gyldig avtale, selv om styret internt har gjort en feil ovenfor generalforsamlingen, ved å bare innhente vanlig flertall.

5. Veien videre

Generalforsamlingen må nå ta stilling til om de skal akseptere den inngåtte avtalen, eller bestride at den er gyldig. Hvis generalforsamlingen vil bestride avtalen, må utbygger velge om de enten vil gå til retten og kreve dom for at avtalen er gyldig eller om de vil gi opp hele avtalen, og heller gå til ekspropriasjonssak.

Jeg ser det som lite sannsynlig at Utsikten I vil kunne vinne noen av disse sakene. Det er tvert imot risiko for å pådra seg vesentlige omkostninger og mulighet for erstatningsansvar.

Man må anta at utbygger i så fall vil kreve erstatning fra Utsikten I for evt. tap/merkostnader ved at de ikke kan gå videre med avtalen som planlagt. I tillegg faller avtalen om å dekke Utsikten I sine advokatomkostninger bort, fordi man ikke kom til enighet.

Hvis utbygger velger å legge hele avtalen død, og heller gå for ekspropriasjon, vil fordelene falle bort også for de to andre borettslagene. Jeg vet ikke hvordan de vil forholde seg til dette, men de vil jo kunne få et vesentlig verditap ved at de ikke får det parkeringsareal og den opparbeidelse av uteareal som avtalen gir dem.

Jeg vil derfor råde generalforsamlingen til å akseptere den avtalen som er inngått, fordi den tross alt gir den beste løsning for borettslaget, jf. punkt 3.

Jeg antar at vedtaket bør gå ut på *enten* at generalforsamlingen aksepterer avtalen, *eller* at styret gis i oppdrag å bestride at avtalen er gyldig, med den risiko det innebærer. Jeg har imidlertid ikke særskilt kompetanse på borettslagsloven, så evt. ytterligere råd om hva vedtaket bør gå ut på, må innhentes hos NBBL eller advokat med slik ekspertise.

Med hilsen

Advokat Åse Schei

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Utsikten I Borettslag tirsdag 30.05.2023 kl. 18:00 - Nedre Eiker Menighetshuset.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Møtt av andelseiere: 8 andeler
Fullmakter : 5 fullmakter
Antall stemmeberettiget: 13 andeler av 24 andeler totalt.

Fra NBBO : Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Elin Grønvold velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Kyrre Frøyd velges som sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Line Christine Nilsen valgt.

Vedtak:
Line C. Nilsen velges til å skrive under protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Utbygging av Grønnlia

På siste generalforsamling så ble punktet om utbyggingen på Grønnlia ikke vedtatt med 2/3 flertall, da det var 9 stemmer for og 7 stemmer i mot. Det manglet 2 stemmer for at det skulle blitt 2/3 flertall.

Styreleder og møteleder i fra NBBO tenkte bare på at det holdt med et simpelt flertall for

dette punktet. Vi tenkte ikke på at i selve kontrakten med utbygger, så står det at vi må avgi ca 170 m2 av vår tomt til utbygger. Da kreves det 2/3 flertall. NBBO kontaktet styret i ettertid, og viste til vedtektenes punkt 8-2(2) om flertallskrav. **Styret beklager feilen som ble gjort.**

I tillegg så fikk styreleder klarsignal fra vår advokat om bare å signere kontrakten med utbygger. Dette ble også utført før vi fant ut at det hadde blitt gjort et feil vedtak på vår generalforsamling.

Det er derfor at vi må innkalle til denne ekstra ordinære generalforsamlingen.

Noen punkter som andelseiere bør tenke på før det stemmes på denne generalforsamlingen:

1) Om andelseierne stemmer nei til utbyggingen, så blir borettslaget sittende igjen med regningen til advokaten våres på ca kr 130.000,-. Hvis dere stemmer ja, så dekker utbygger dette regningen.

Vår advokat har også skrevet et notat (ligger ved som et vedlegg) på hvordan saken startet og tilslutt hvor vi står nå. Har kopiert noen punkter ut i fra det som hun har skrevet.

2) Reguleringsplanen gir utbygger mulighet til ekspropriasjon av adkomst til Grønlia.

3) Min vurdering er at Utsikten I har fremført alle sine motargumenter i reguleringsprosessen, og
det er lite realistisk å få nektet en ekspropriasjon. Man må regne med at kommunen vil gi utbygger tillatelse til å overta den adkomsten som er regulert hvis de søker ekspropriasjon.

4) Derfor må utbygger eller kommunen enten lage en reguleringsplan også for Merkurveien, eller så må de ekspropriere etter veilovens bestemmelser. Jeg vurderer at også denne ekspropriasjonen, utvidet veibredde langs Merkurveien, vil gå gjennom.

5) På Utsikten I sin generalforsamling ble det samme forslaget vedtatt med simpelt flertall 9-7.
Styret gjennomførte så samme prosess som Veståsen og Utsikten II og inngikk avtalen med utbygger.
I etterkant ble de oppmerksomme på at slik avtale krever kvalifisert flertall, altså minst 66,6 % av
stemmene. I henhold til Borettslagslovens §8-16, 3. ledd antar jeg at styret likevel har inngått en gyldig avtale med utbygger. Denne bestemmelsens går ut på at hvis noen i god tro inngår en avtale med styret, uten å forstå at styret mangler fullmakt, er avtalen gyldig.

I denne saken har utbygger blitt informert om at saken skulle behandles på generalforsamling, og
har i etterkant fått beskjed om at styret har fått fullmakt til å sluttforhandle avtalen, akkurat som
for de andre to borettslagene. Utbygger kan da forholde seg til at de har inngått gyldig avtale, selv
om styret internt har gjort en feil ovenfor generalforsamlingen, ved å bare innhente vanlig flertall.

Konkusjon i fra advokaten våres:
Generalforsamlingen må nå ta stilling til om de skal akseptere den inngåtte avtalen, eller bestride at den er gyldig. Hvis generalforsamlingen vil bestride avtalen, må utbygger velge om de enten vil gå til retten og kreve dom for at avtalen er gyldig eller om de vil gi opp hele avtalen, og heller gå til ekspropriasjonssak.

Jeg ser det som lite sannsynlig at Utsikten I vil kunne vinne noen av disse sakene. Det er tvert imot risiko for å pådra seg vesentlige omkostninger og mulighet for erstatningsansvar. Man må anta at utbygger i så fall vil kreve erstatning fra Utsikten I for evt. tap/merkostnader ved at de ikke kan gå videre med avtalen som planlagt. I tillegg faller avtalen om å dekke Utsikten I sine advokatomkostninger bort, fordi man ikke kom til enighet.

Hvis utbygger velger å legge hele avtalen død, og heller gå for ekspropriasjon, vil fordelene falle bort også for de to andre borettslagene. Jeg vet ikke hvordan de vil forholde seg til dette, men de vil jo kunne få et vesentlig verditap ved at de ikke får det parkeringsareal og den opparbeidelse av uteareal som avtalen gir dem.

Jeg (advokaten) vil derfor råde generalforsamlingen til å akseptere den avtalen som er inngått, fordi den tross alt gir den beste løsning for borettslaget, jf. punkt 3.

Det som er positivt for Utsikten I borettslag er jo følgende :

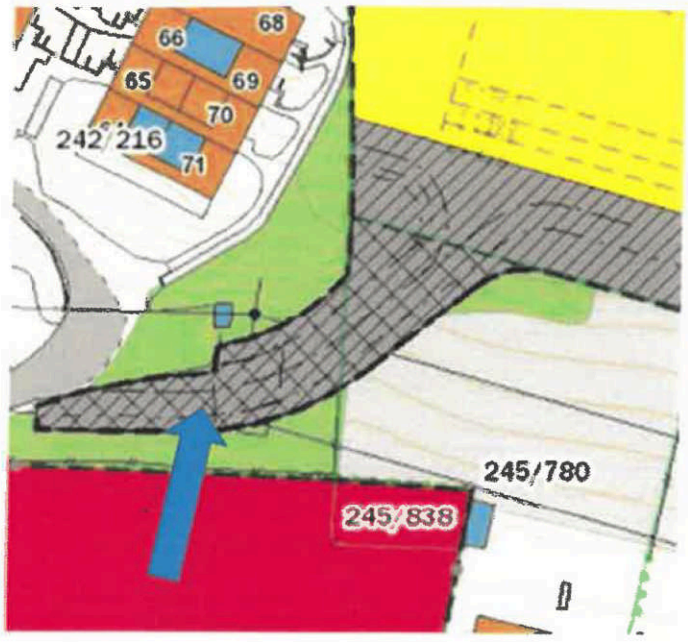
* Helt ny vei i kommunal standard
* Ny gangvei i fra Grønnlia og opp til skolen.
* Ny parkeringsplass nede ved Veståsen, kanskje med ladestasjoner til el-bil
* Kan hende vi får til flere parkeringsplasser rundt kulverten og våre eksisterende parkeringsplasser
* Hvis de ikke får til punktet over så vil dette utløse ca 1 million kroner til alle tre borettslagene.

Vi må også huske på at både Veståsen og Utsikten II borettslag har godkjent utbyggingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret aksept for inngåelsen av avtale med Grønlia Drammen AS, om grunnavståelse i forbindelse med ny vei på borettslagets tomt til utvidelse av vei/fortau/stikkvei til/fra Grønnlia feltet.
Gjelder Merkurveien som er privateid av borettslagene Veståsen, Utsikten II og Utsikten I borettslag, men pr i dag driftet av Drammen kommune.
Grunnavståelsen for Utsikten I borettslag gjelder ca 170 m2 til utbygger av Grønnlia som tegningen under viser.

Vedtaket ble godkjent med over 2/3 flertall av de stemmeberettigede, 11 for og 2 imot.

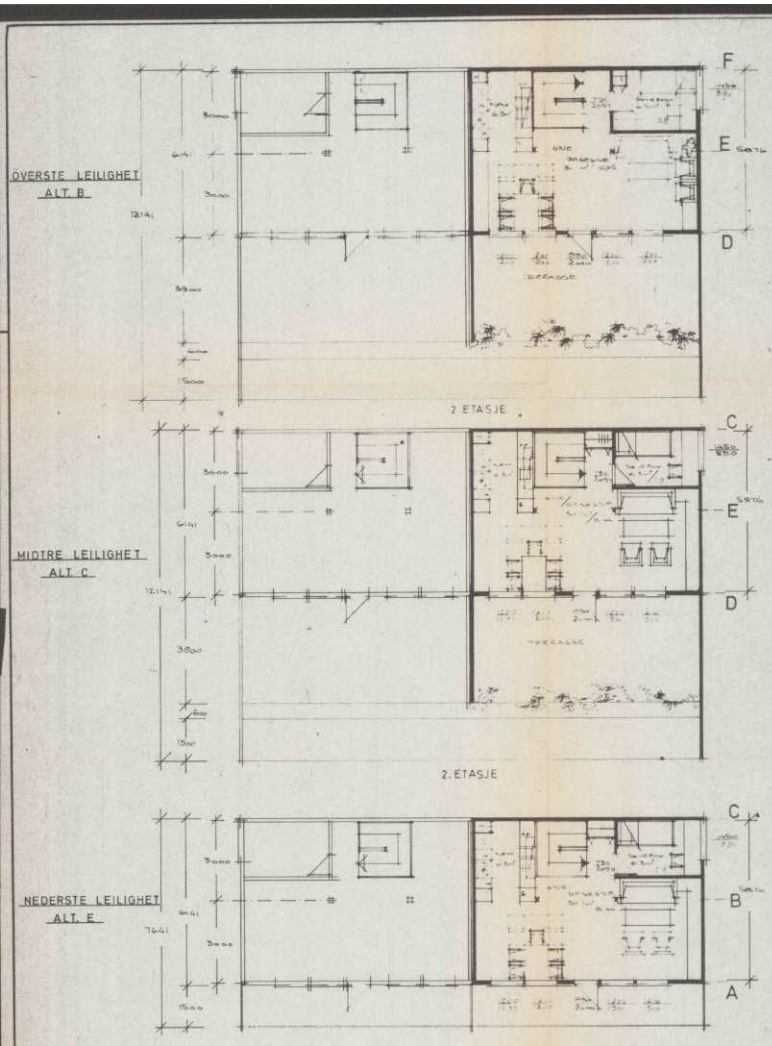


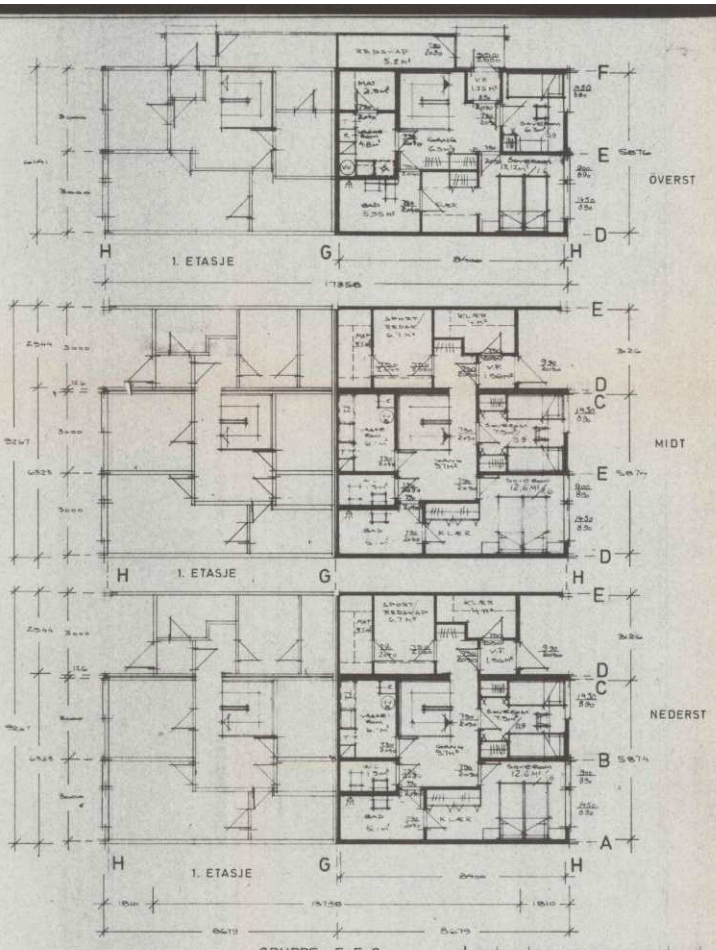
Området som utbygger ønsker, er det gråskraverte feltet som den blå pilen peker på

Protokoll ekstraordinært møte for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	31.05.2023
Protokollvitne	Line Christine Nilsen (sign.)	31.05.2023





TERRASSEHUS

2-AKSER

GRUPPE E-F-G
ALT. B C E

BYGGHERRE
G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS
STENSETH TERRASSE

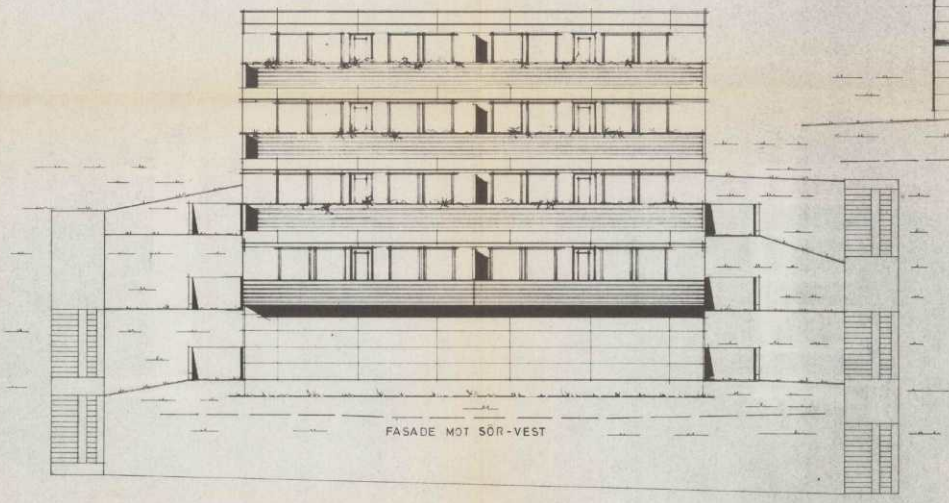
PLANER

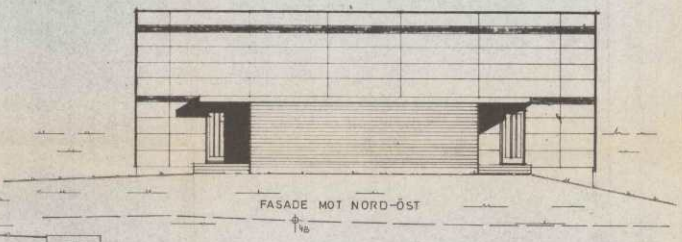
G.Block Watne as

TEGN. L.K.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 2-5-74

EKST. FOR
TEGN. NR. P15563
EKST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

4 ETG. ALT B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE

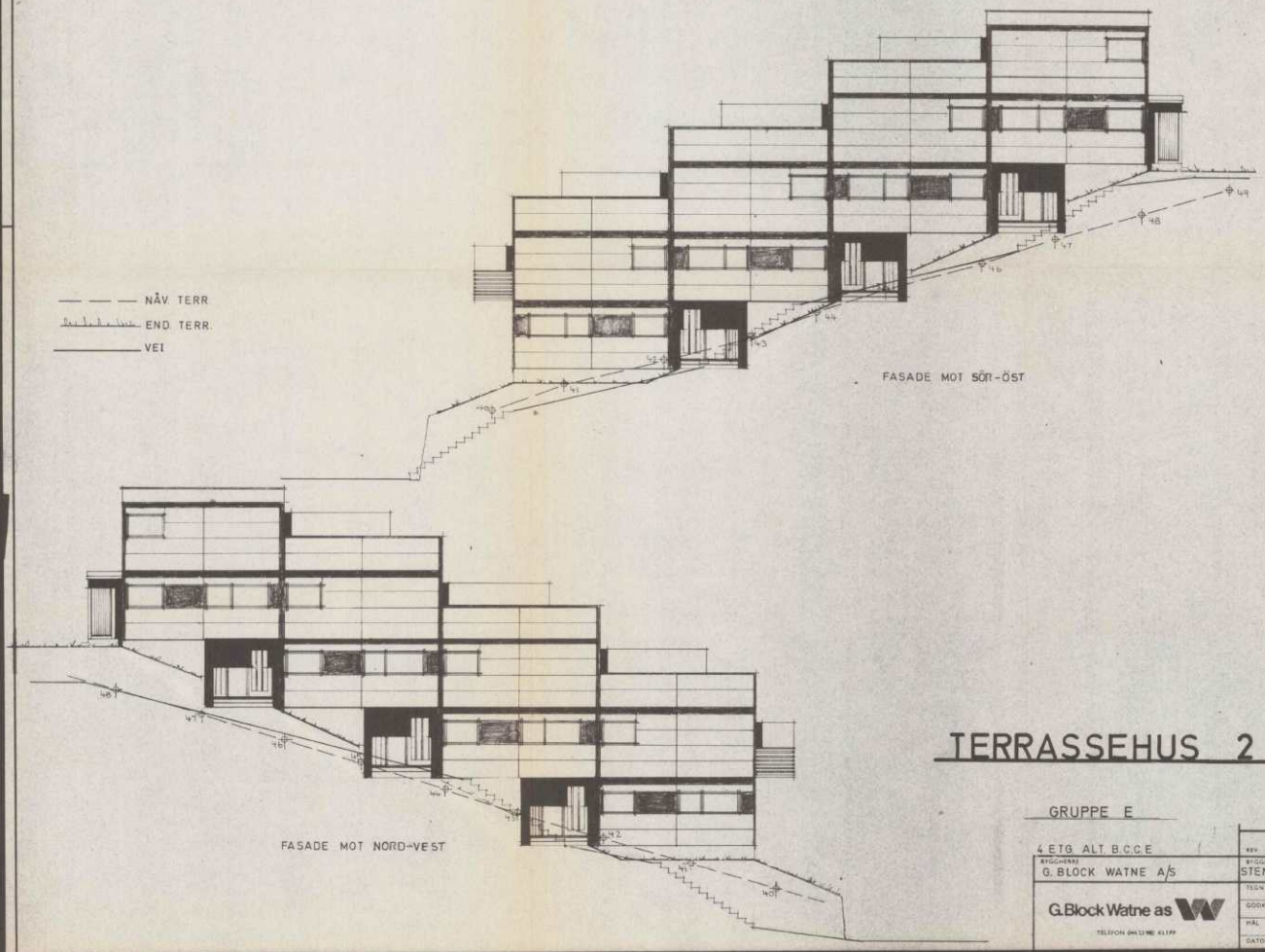
FASADER

G. Block Watne as

TELEFON 044 23 980 KLEPP

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TEGN.	L. K.			ERST. FOR
GODKJ.				TEGN. NR. F-15964
MÅL	1:100			
DATO	2-5-74			ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE E

4 ETG. ALT. B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

G. Block Watne as

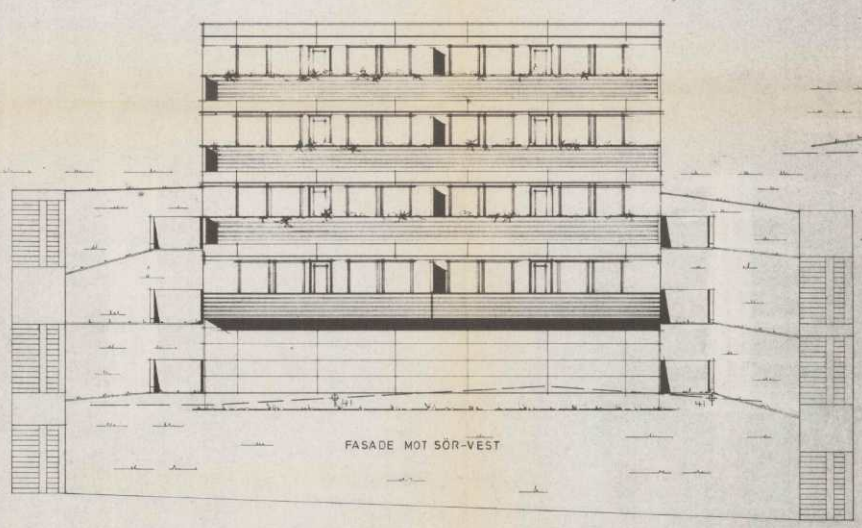
TELEFON (04) 11 ME 41 PP

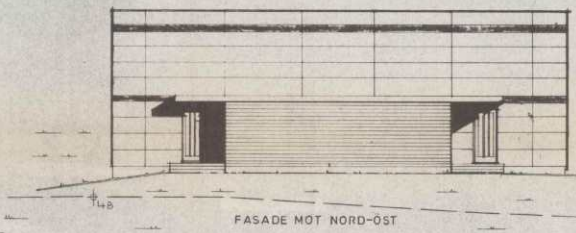
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE

FASADER

TEGN.	L. K.	ERST. FOR	
GODKJ.		TEGN. NR.	T-15965
MÅL	1:100		
DATO	2-5-74	ERST. AV	





TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE F

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

4 ETG. ALT. B.C.C.E

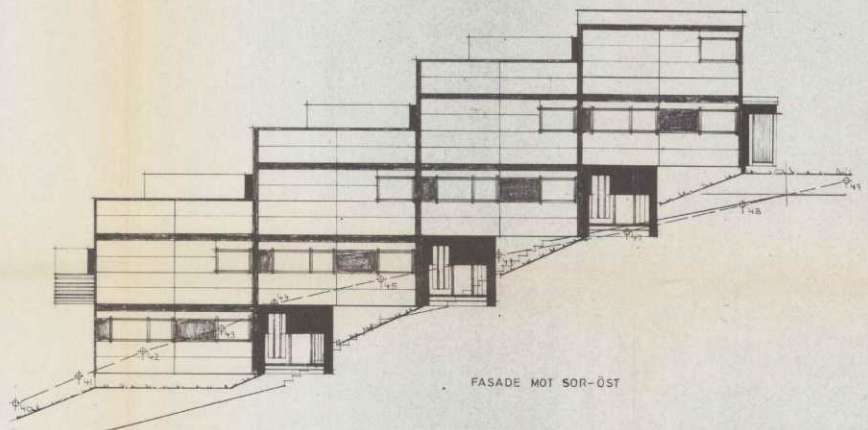
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S			BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE	FASADER
G. Block Watne as	TEGN.	L. K		EKST. FOR
	GODKJ.			TEGN. NR.
	MÅL	1:100		F-15966
	DATO	2-5-74		EKST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

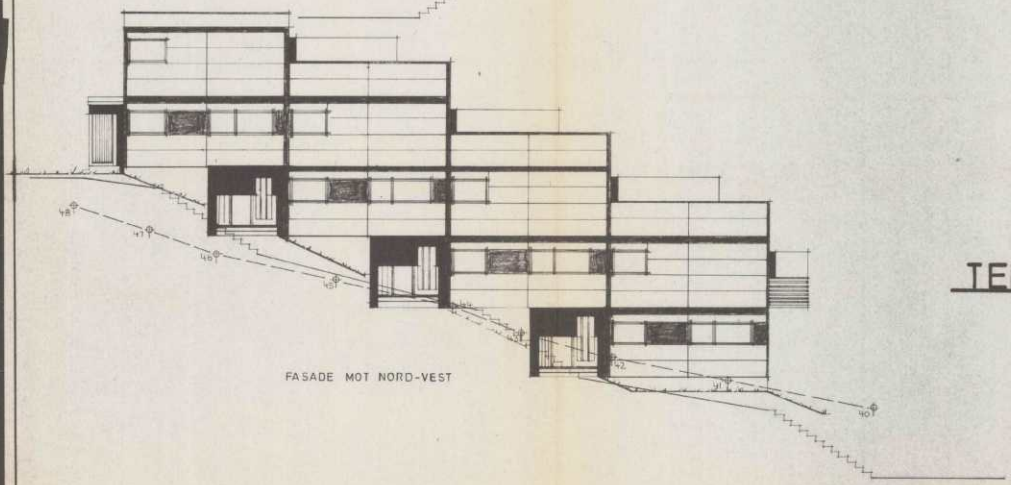
— — — NÅV. TERR

END. TERR.

VEI



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE F

4 ETG. ALT. B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGPLASS: STENSETH, TERRASSE

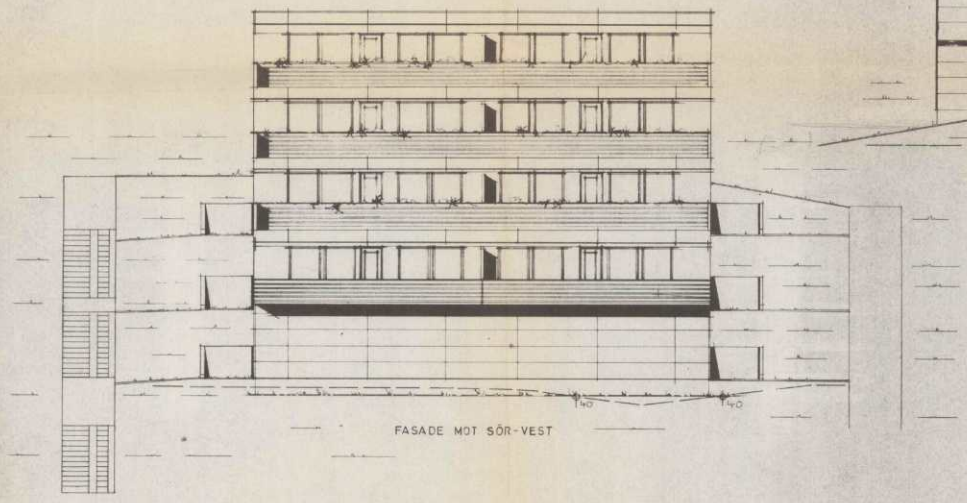
FASADER

G. Block Watne as

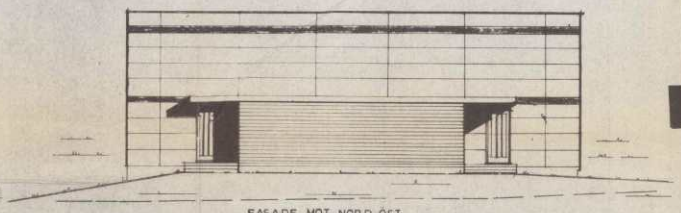
TELEFON 044 22 980 ALESUND

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TEGN.	L. K.			ERST. FOR
GODKJ.				TEGN. NR.
MÅL	1:100			F-15967
DATO	2-5-74			ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT SÖR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE G

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

4 ETG. ALT. B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

G. Block Watne as

TELEFON 046 33 MO/KLEPP

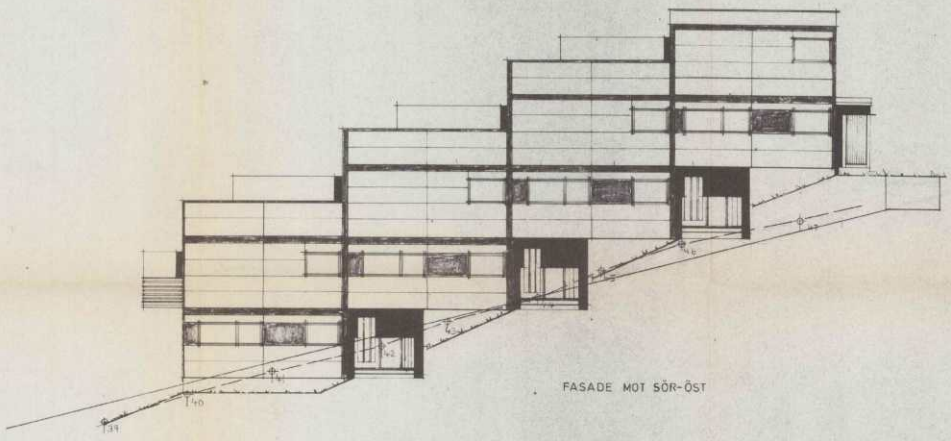
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE

FASADER

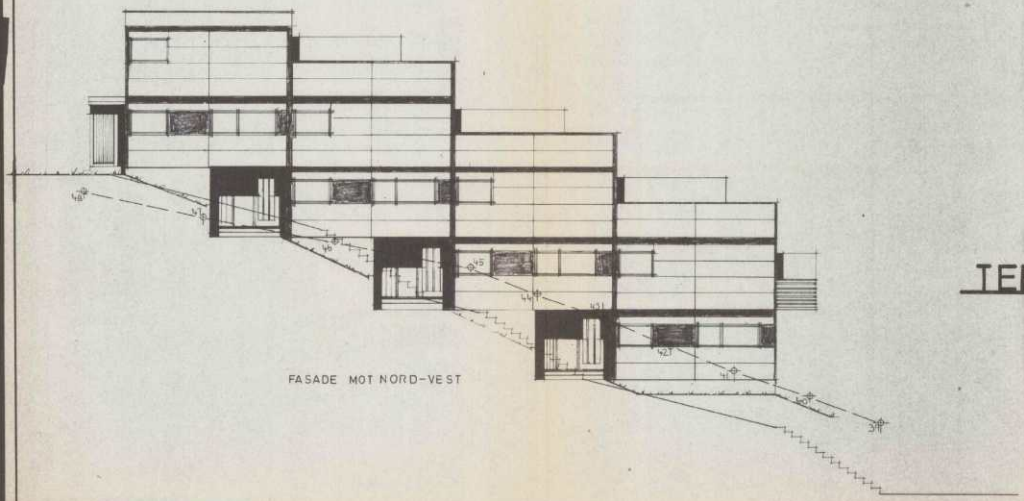
TEGN.	L. K.	ERST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR.
MÅL	1:100	F-15968
DATO	2-5-74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT SÖR-ØST

NÅV. TERR.
END. TERR.
VEI



FASADE MOT NORD-VEST

TERRASSEHUS 2 AKSER

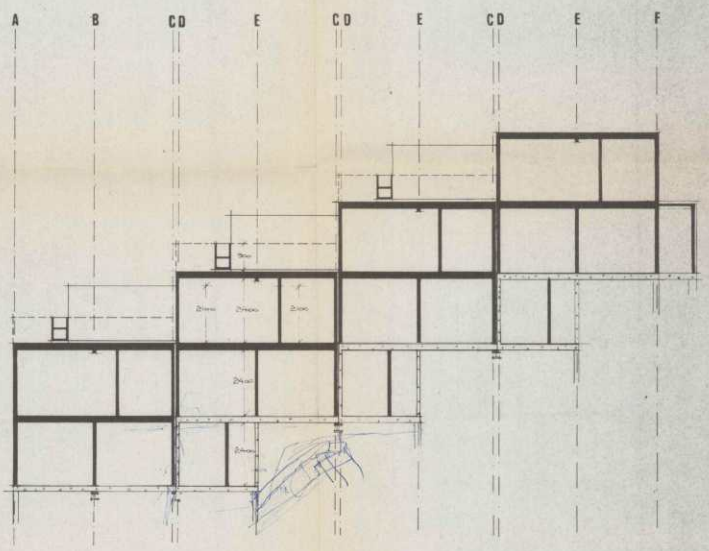
GRUPPE G

4 ETG. ALT. B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S		BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE	FASADER
G.Block Watne as	TEGN.	L. W.	EKST. FOR
	GODKJ.		TEGN. NR. F-15969
	MÅL	1:100	
	DATO	2-5-74	EKST. AV

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



UTREGNING AV BRUKE LEILIGHET

1 ETG	5.87 M x 8.40 M = 49.30 M²	
2 "	5.87 M x 8.40 M = 49.30 M²	
SUM		98.60 M² 98.60 M²
BODDE OG W.C. OG TRAPP		8.60 M²
NETTO LEIEAREAL		90.20 M²

NORDRE OG MIDTRE LEILIGHET

1 ETG	5.87 M x 8.40 M = 49.30 M²	
+ GANG		2.70 M²
SUM		52.00 M²
2 ETG	5.87 M x 8.40 M = 49.30 M²	
SUM		101.30 M² 101.30 M²
+ TRAPP		3.80 M²
NETTO LEIEAREAL		97.50 M²

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E-F-G

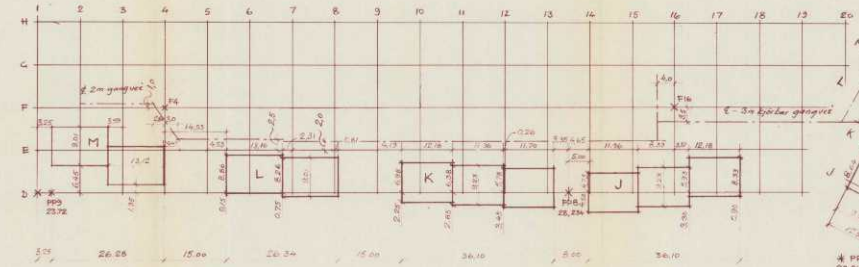
4 ETG ALT B.C.E

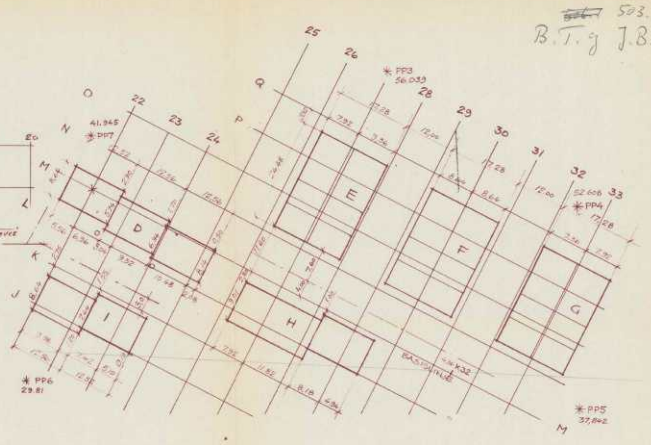
BYGGHERR: G. BLOCK WATNE A/S		REV. LEIEAREALET REVIDERINGEN GJELDER		TILT. SIGN. / DATO
BYGGPLASS: STENSETH, TERRASSE		SNITT		
G.Block Watne as	TEGN. L.K		ERST. FOR	
TELEFON 044 31 900 ALESUND	GODKJ.		TEGN. NR. F-15970	
	MÅL 1:100			
	DATO 2-5-74		ERST. AV	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirk

503.1

B.T. og J.B.





NR.	Y - KOORDINAT	X - KOORDINAT	HØYDE
PP1	- 38 262. 172	196 037. 267	75 515
PP2	- 38 301. 405	196 082. 796	63. 942
PP3	- 38 272. 640	196 059. 190	56 033
PP4	- 38 228. 377	196 023. 483	52 608
PP5	- 38 228. 302	195 976. 201	37. 842
PP6	- 38 358. 420	195 983. 863	29. 811
PP7	- 38 342. 366	196 040. 686	41. 945
PP8	- 38 421. 720	195 939. 246	28 234
PP9	- 38 543. 461	195 899 708	23. 719
PP10	- 38 487 115	195 913. 635	12 776
PP11	- 38 310. 733	195 855. 896	16 458
D1	- 38 546. 723	195 999. 712	24 436
F4	- 38 516. 658	196 019. 523	26. 023
F16	- 38 336. 707	196 013. 050	34 288
K32	- 38 258. 252	195 984. 467	36. 233

LENGDEMÅL PRE GRUPPE K OG J

* PP OG BASISNIVEAUTEE

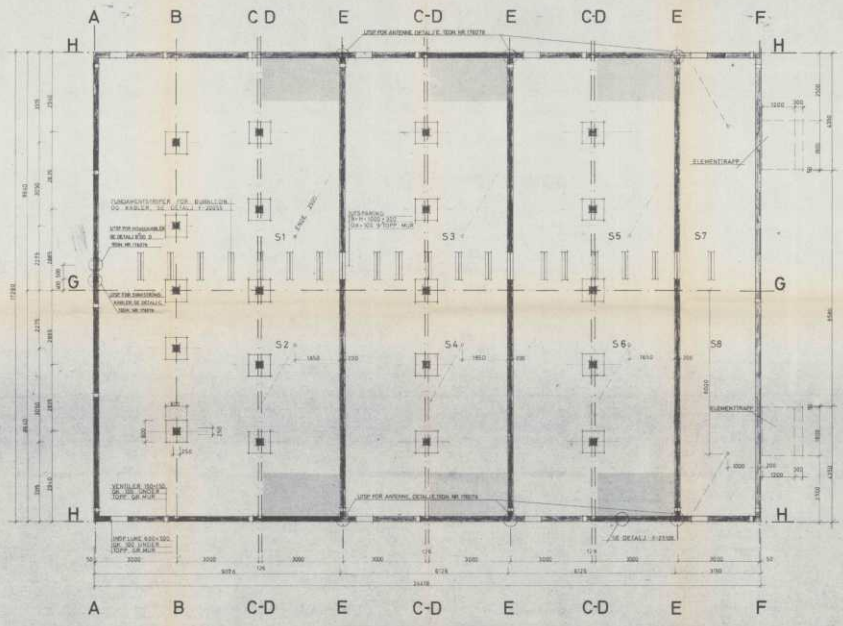
SENTERLINJE VEI

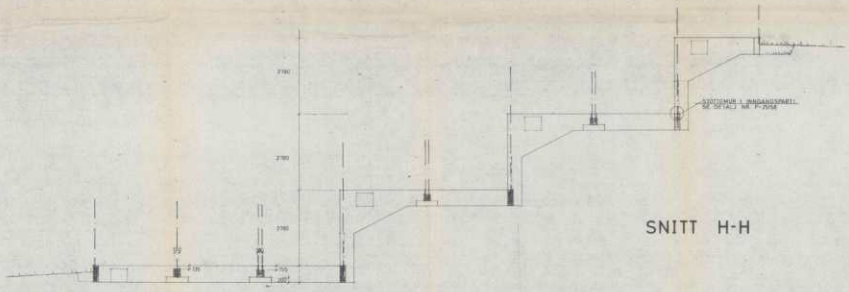
C	OW	30.04.75
B	OW	2.04.75
A	OW	12.03.75

Revisjon	Nr.	Sign.	Dato
G. BLOCK - WATNE A.S, STENSETH TERRASSE, FELT 6	Mål: 1:500	Tegn.	OW 18.02.75
		Kontr.	
STIKNINGSPLAN FOR HUSGRUPPE, DEFGHIJKLM	1850 - 3C		

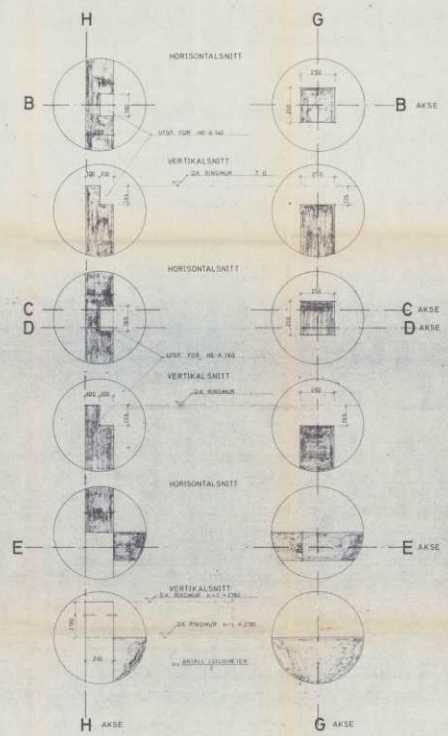
ANDERSSON & SKJÅNES A.S

RINGERIKSVEIEN 33 TLF 543350 SANDVIKA





SNITT H-H

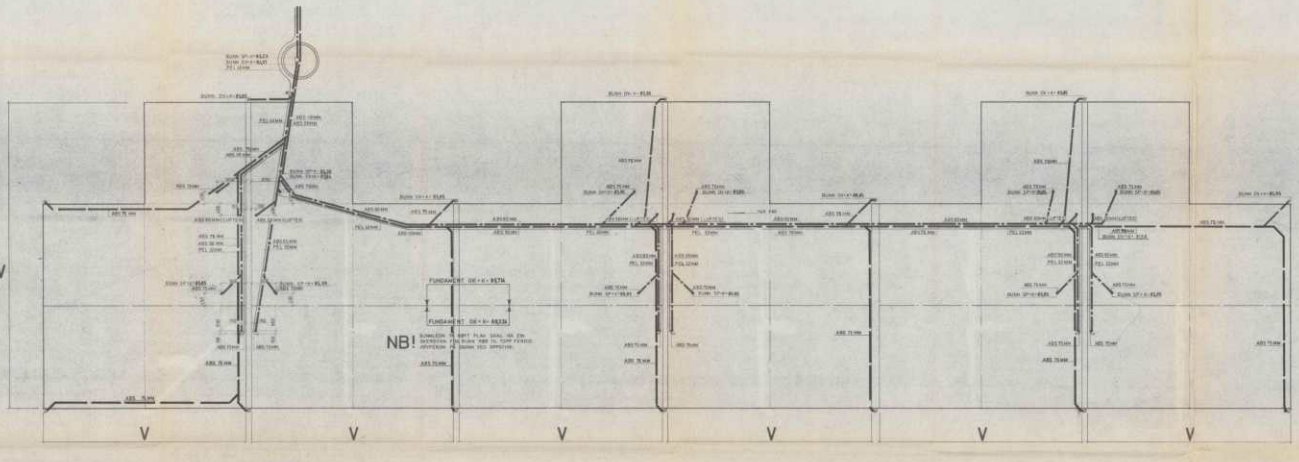


TIL DENNE TEGNING HØRER DETALJ NR.
F-21558
F-20055
F-20158
176078

TERRASSEHUS GRUPPE E-F-G. 2 AKSER 8 LEILIGHETER

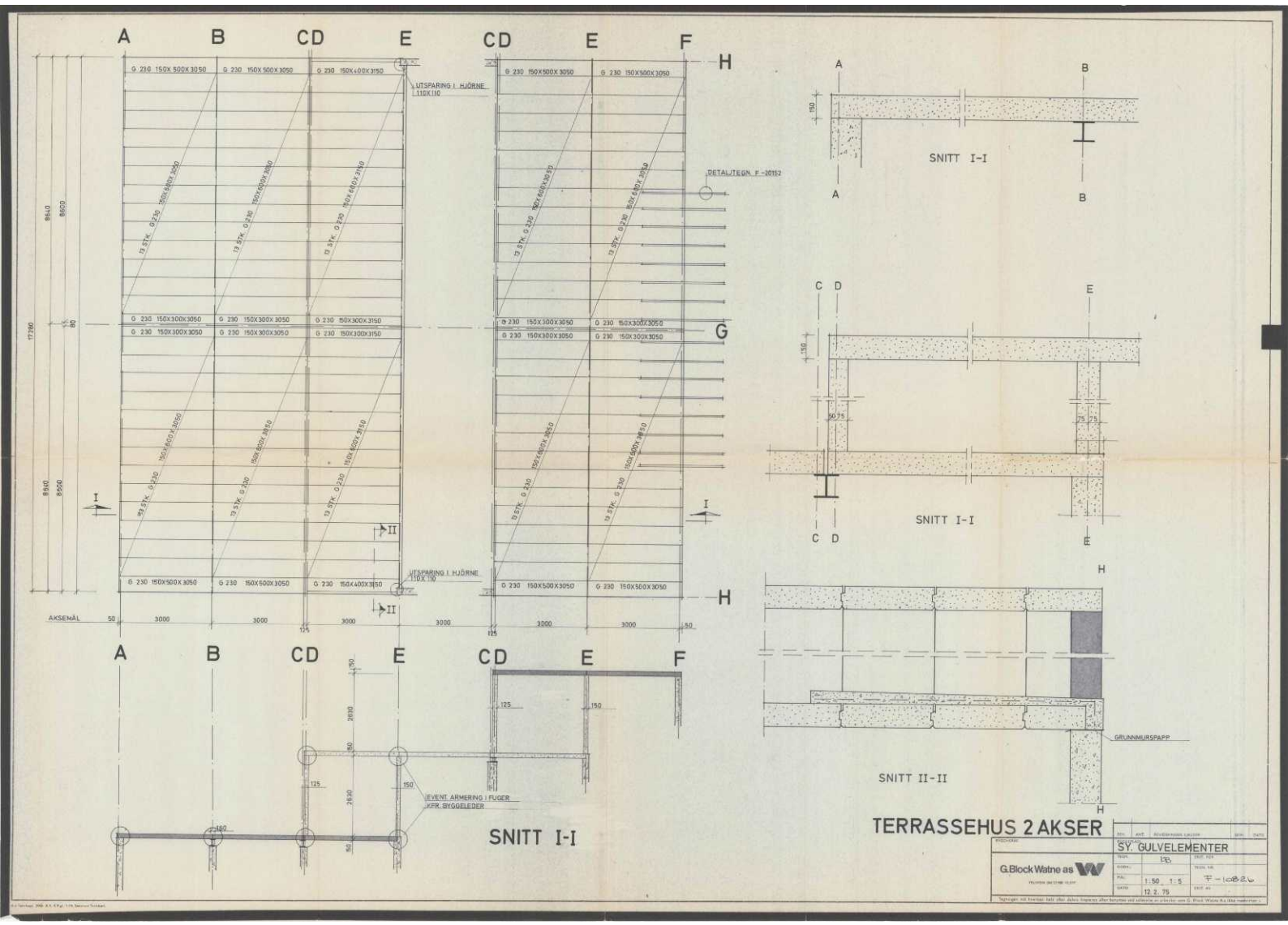
G. BLOCK WATNE A/S

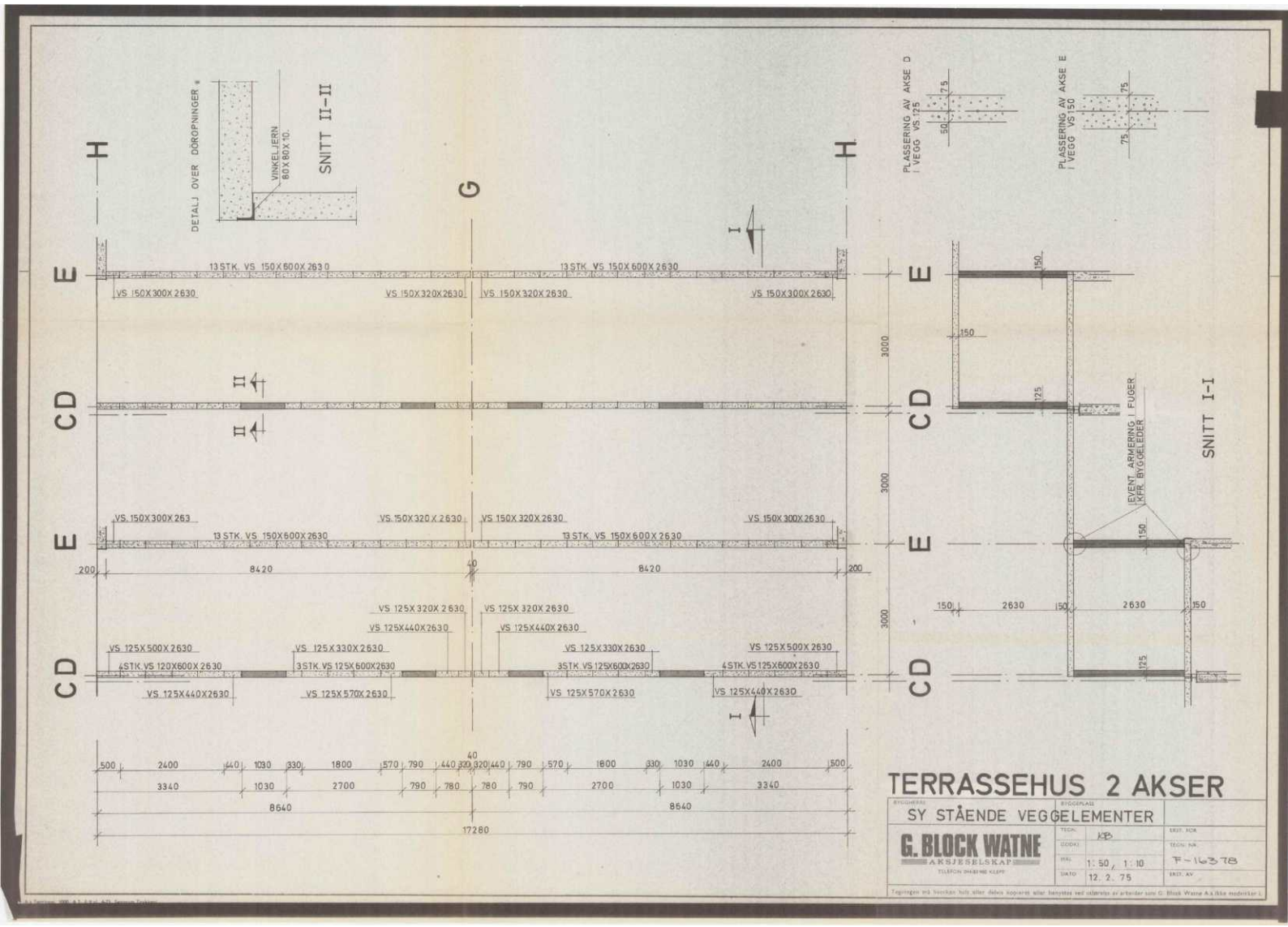
STOVNER TERRASSE



BUNNLEDNINGSPLAN

STAVANGER K.S.L.	TANGVOLL FELT F	GRUPPE 29
G.Block Wattle as		F-5173
	21.1.73	


A B CD E CD E F H
G 230 150X500X3050
G 230 150X400X3150
G 230 150X300X3050
G 230 150X300X3150
UTSPARING I HJØRNE 110X110
DETALJTEGN. F-20152
13 STK. G 230 150X600X3050
13 STK. G 230 150X600X2850
13 STK. G 230 150X600X3150
8640
8600
8540
8500
17280
80
I
II
G
AKSEMÅL
50
3000
125
A B CD E CD E F
2830
150
EVENT. ARMERING I FUGER KFR. BYGGELEDER
SNITT I-I
A B
SNITT I-I
C D E
50 75
SNITT I-I
H
GRUNNMURSPAPP
SNITT II-II
TERRASSEHUS 2 AKSER
SY. GULVELEMENTER
G.Block Watne as
1:50 1:5
12.2.75
F-1082



TERRASSEHUS 2 AKSER

BYGGEMÅTE: SY STÅENDE VEGGELEMENTER

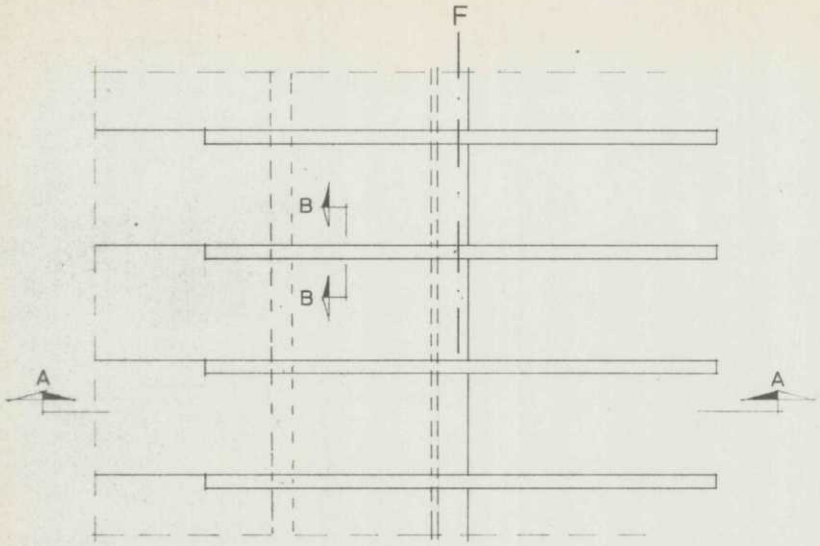
BYGGEPLASS:

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

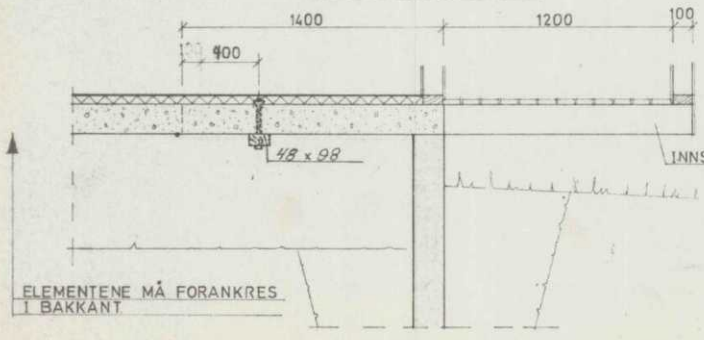
TELEFON 04-81 66 KLEPP

TEGN.	KB
GODKJ.	
MÅL	1:50 / 1:10
DATO	12. 2. 75
ERST. NR.	
TEGN. NR.	F-1637B
ERST. AV	

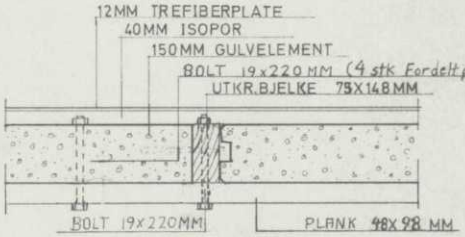
Opphavsrett mot kopiering og misbruk av denne tegning er i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 med senere endringer.



PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

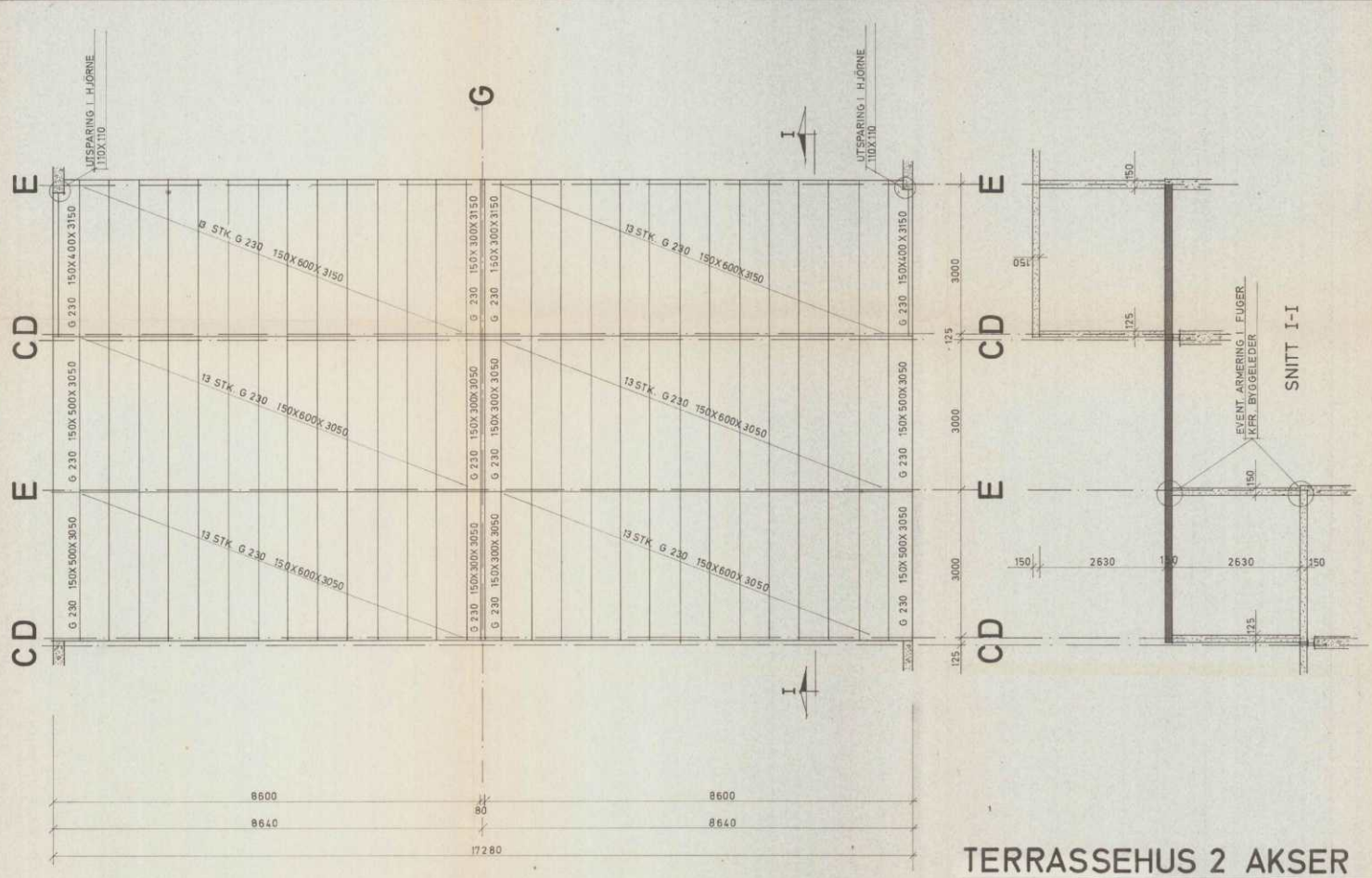
DETALJ UTKRAGING BODER, INNGANGSPARTI

TERRASSEHUS 2 AKSER

REV.	ANT.	ISOLASJON FJERNET REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	2-12-74 DATO

BYGGEPLASS G BLOCK WATNE A/S	BYGGEPLASS STENSETH TERRASSE		KRYPEROM
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP TELEFON 04423980 KLEPP	TEGN.	KB	ERST. FOR.
	GODKJ.		TEGN. NR. F-20180
	MÅL	1:20 – 1:10	
	DATO	20.9.74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

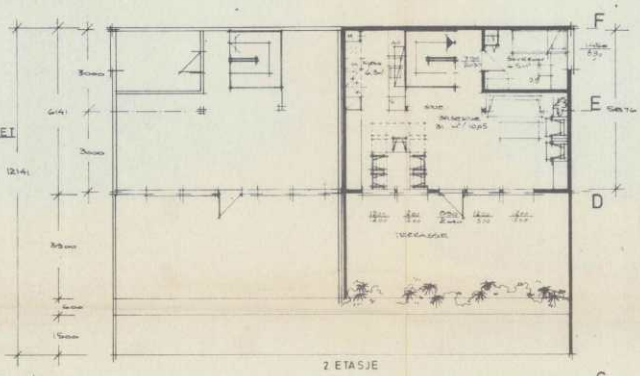


TERRASSEHUS 2 AKSER

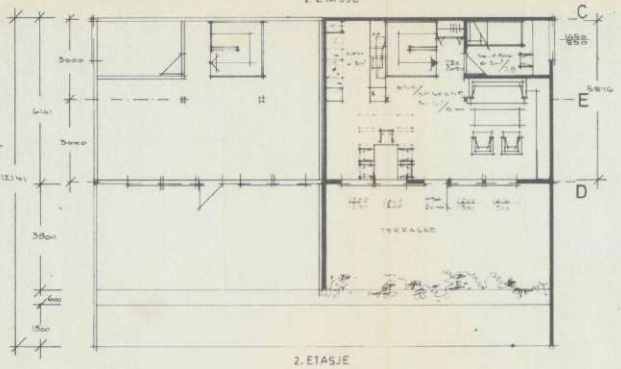
BYGGHERR:	BYGGEPLASS: SY GULVELEMENTER
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP	TEGN. 18
	KONTR.
	MÅL 1 : 50
	DATO 12. 2. 75
	ERST. FRA
	TEGN. NR. F-16377
	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s ikke medfører k

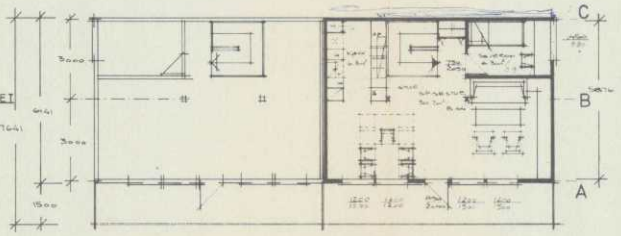
OVERSTE LEILIGHET
ALT. B

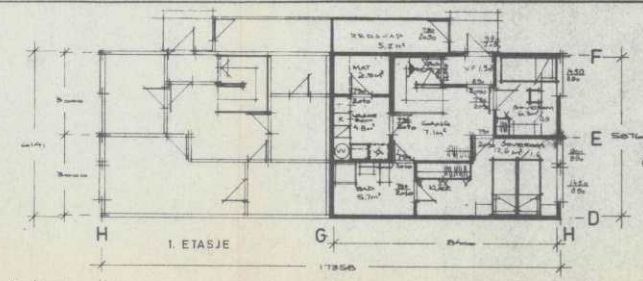


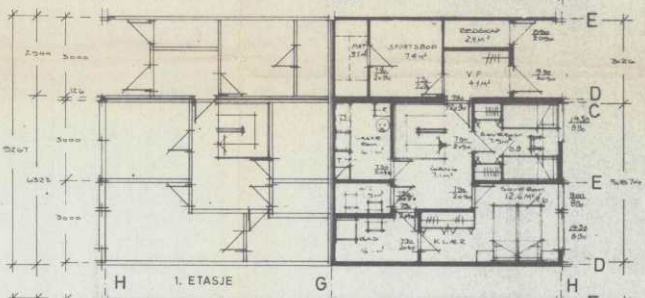
MIDTRE LEILIGHET
ALT. C

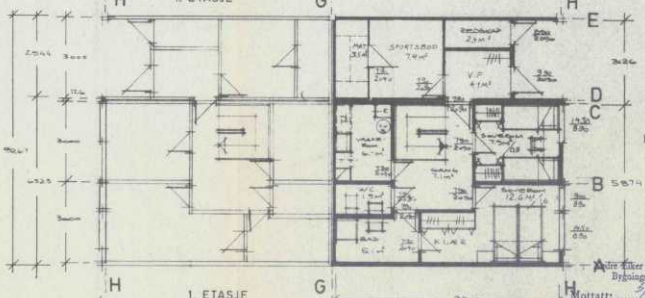


NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E









Østre Fåker Kommune
Byggingsrådet
Mottatt: 3/6-74
Jnr.:
Sak nr: 74
Behandlet: 24/6-74
Godkjent: 3/7-74

GRUPPE E-F-G
ALT. B C E

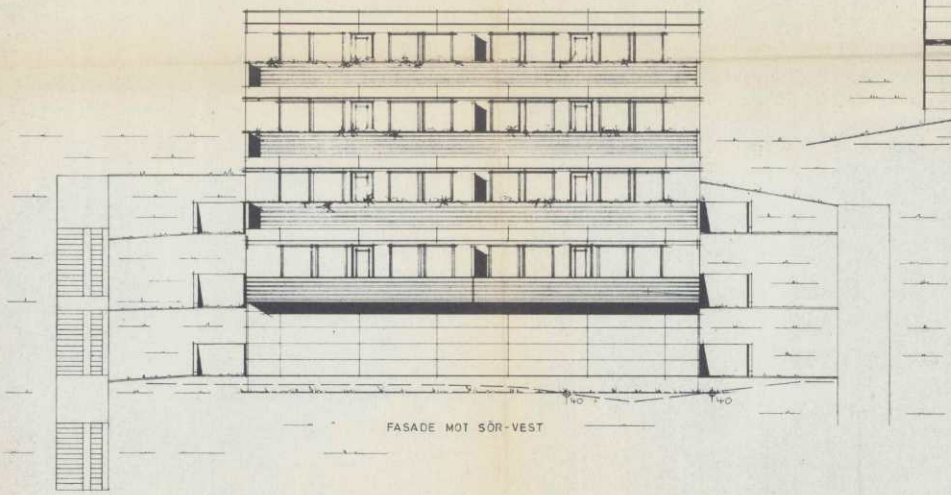
2-AKSER

TERRASSEHUS

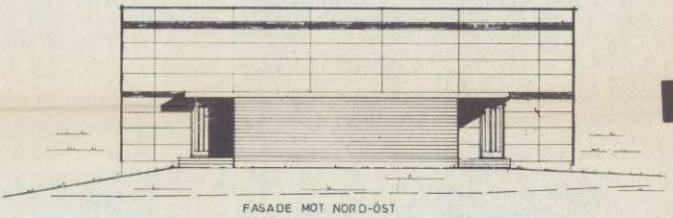
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S		BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE	PLANER
G. Block Watne as	TEGN.	L K	ERST. FOR
TELEFON 064 23 980 ELLER	GODKJ.		TEGN. NR.
	MÅL	1:100	T-15963
	DATO	2-5-74	ERST. AV

REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT SÖR-VEST



FASADE MOT NORD-ÖST

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE G

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

4 ETG ALT B.C.C.E

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGPLASS: STENSETH TERRASSE

FASADER

G. Block Watne as

TELEFON 044 22 980 KLEPP

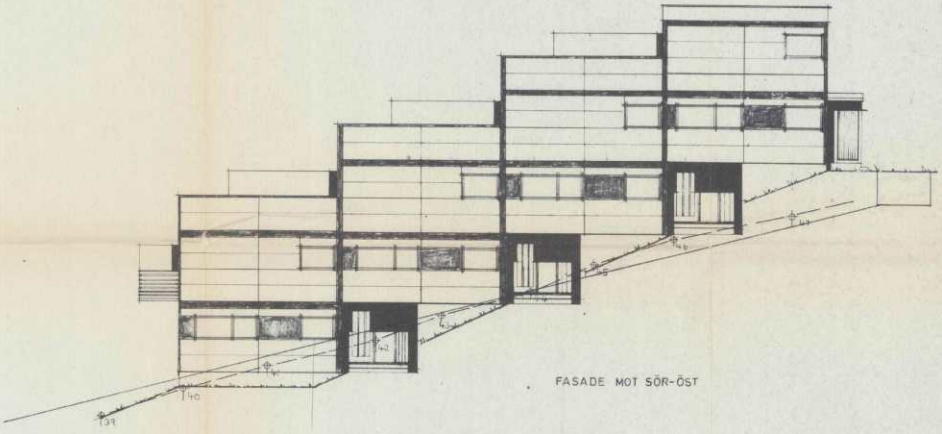
TEGN.	L.K.	ERST. TGN.
GODKJ.		TEGN. NR. F-15968
MÅL	1:100	
DATO	2-5-74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

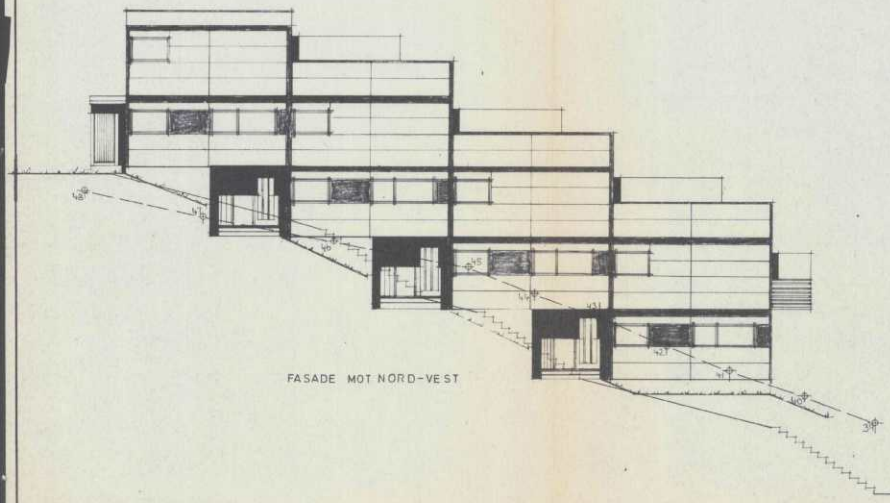
— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

VEI



FASADE MOT SÖR-ÖST



FASADE MOT NORD-VEST

TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE G

4 ETG. ALT B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE

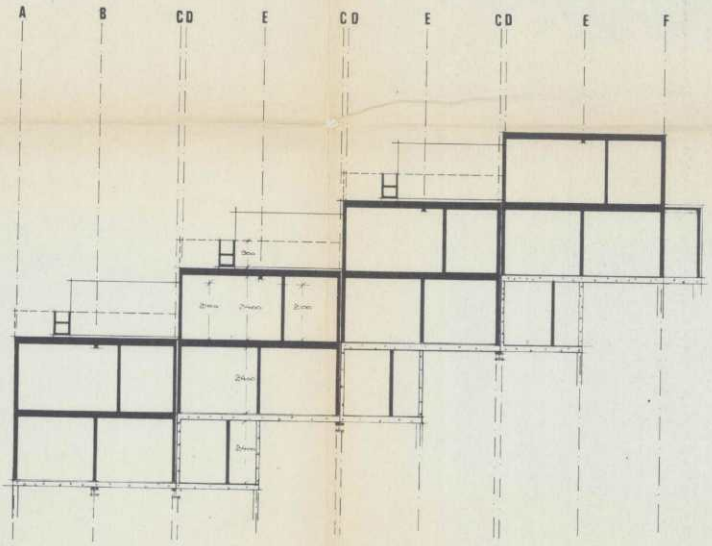
FASADER

G. Block Watne as

TELEFON 244 22 980 KLEPP

REV.	ANT.	RETTERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TEGN.	L.K		ERST. FOR	
GODKJ.			TEGN. NR.	F-15963
MÅL	1:100			
DATO	2-5-74		ERST. AV	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



UTREGNING AV ØNSKE LEILIGHET

1 ETG	9.87M x 8.40M =	49.35M²
2 "	9.87M x 8.40M =	49.35M²
SUM		98.70M² 98.70M²
- BODER OG VS		11.20M²
NETTO LEIEAREAL		87.50M²

NEDRE OG MINDRE LEILIGHET

1 ETG.	9.46M x 8.40M =	79.60M²
INNG.	513M x 191M =	5.67M²
SUM.		85.33M²
2 ETG.	9.87M x 8.40M =	49.35M²
SUM		134.68M² 134.68M²
- BODER OG VS		21.08M²
NETTO LEIEAREAL		113.60M²

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E-F-G

4 ETG ALT. B.C.C.E

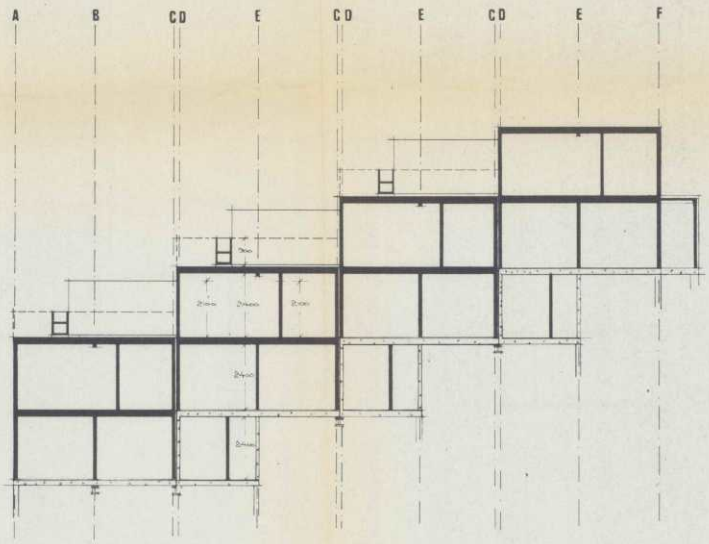
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S		BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE	SNITT	
G. Block Watne as TELEFON 064 22 900 ELLER		TEGN. L.K		
		GODKJ.		
		MÅL 1:100		
		DATO 2-5-74		

TEGN. FOR

TEGN. NR. F-15970

ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke måtevir



UTREGNING AV ØVRE LEILIGHET		
1 ETG	5.87M x 8.40M =	49.35M²
2 "	5.87M x 8.40M =	49.35M²
SUM		98.70M² 98.70M²
- BOD/WC ØVRE		11.20M²
NETTO LEIEAREAL		87.50M²
NEDRE OG MINDRE LEILIGHET		
1 ETG	8.90M x 8.40M =	74.76M²
- INNG	3.13M x 1.81M =	5.67M²
SUM		69.09M²
2 ETG	5.87M x 8.40M =	49.35M²
SUM		118.28M² 118.28M²
- BADER ØVRE		21.08M²
NETTO LEIEAREAL		97.20M²

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E-F-G

4 ETG ALT B.C.C E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

G. Block Watne as

TELEFON 064 22 900 KLEPP

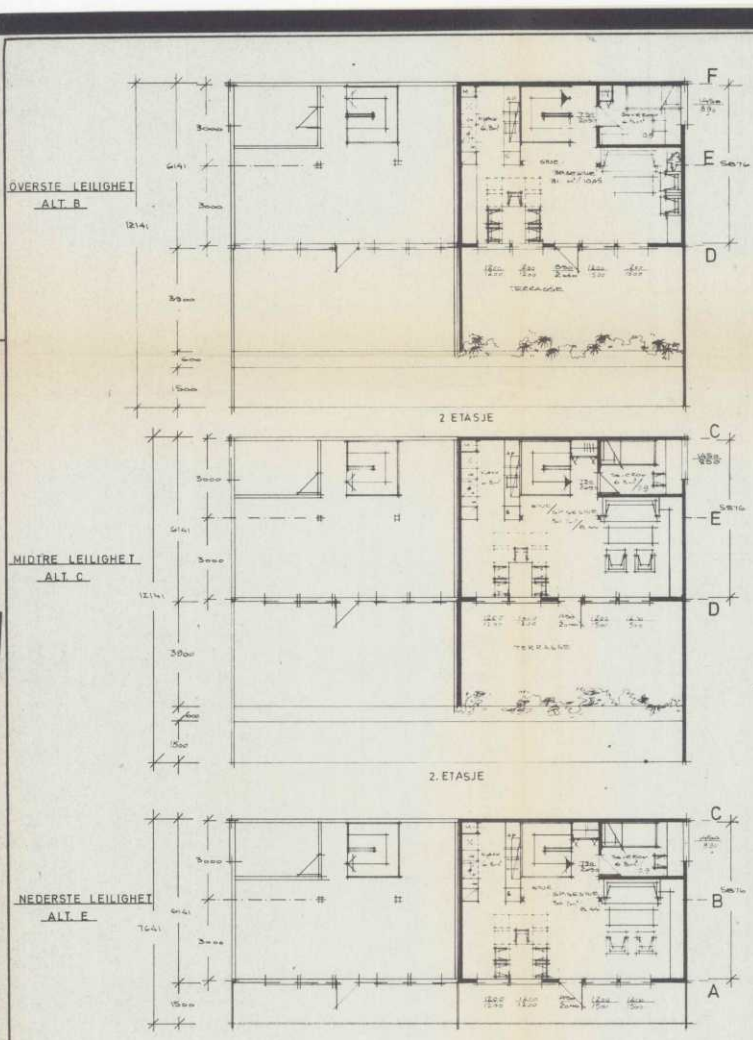
REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

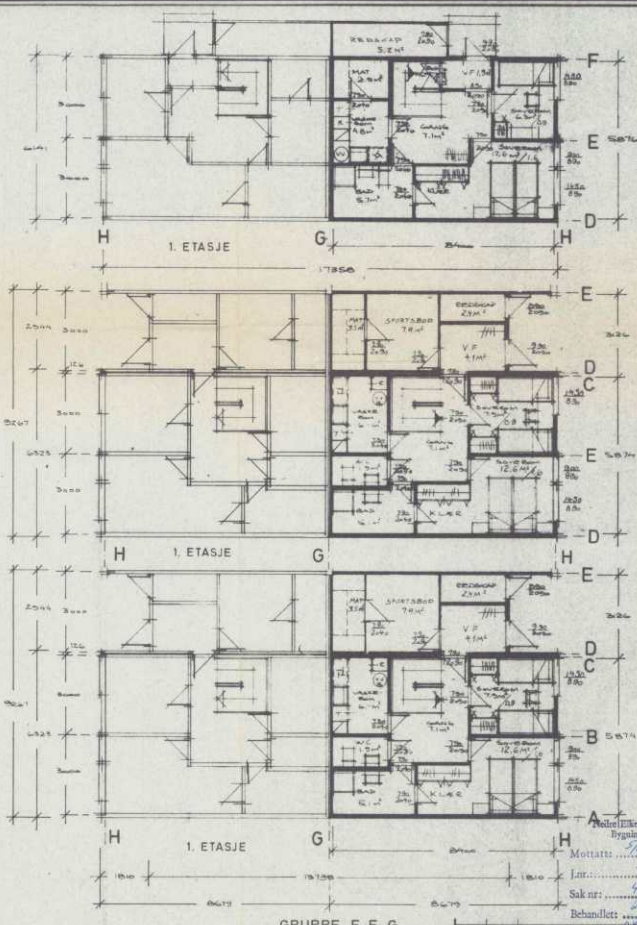
BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE

SNITT

TEGN.	L.K	ERST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR. F-15970
MÅL	1:100	
DATO	2-5-74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirk





Teiste Elikke Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 19.2.74
J.nr.:
Sak nr.: 4/74
Behandlet: 26.2.74
Godkjent: 26.2.74

2-AKSER

GRUPPE E-F-G
ALT. B. C. E

TERRASSEHUS

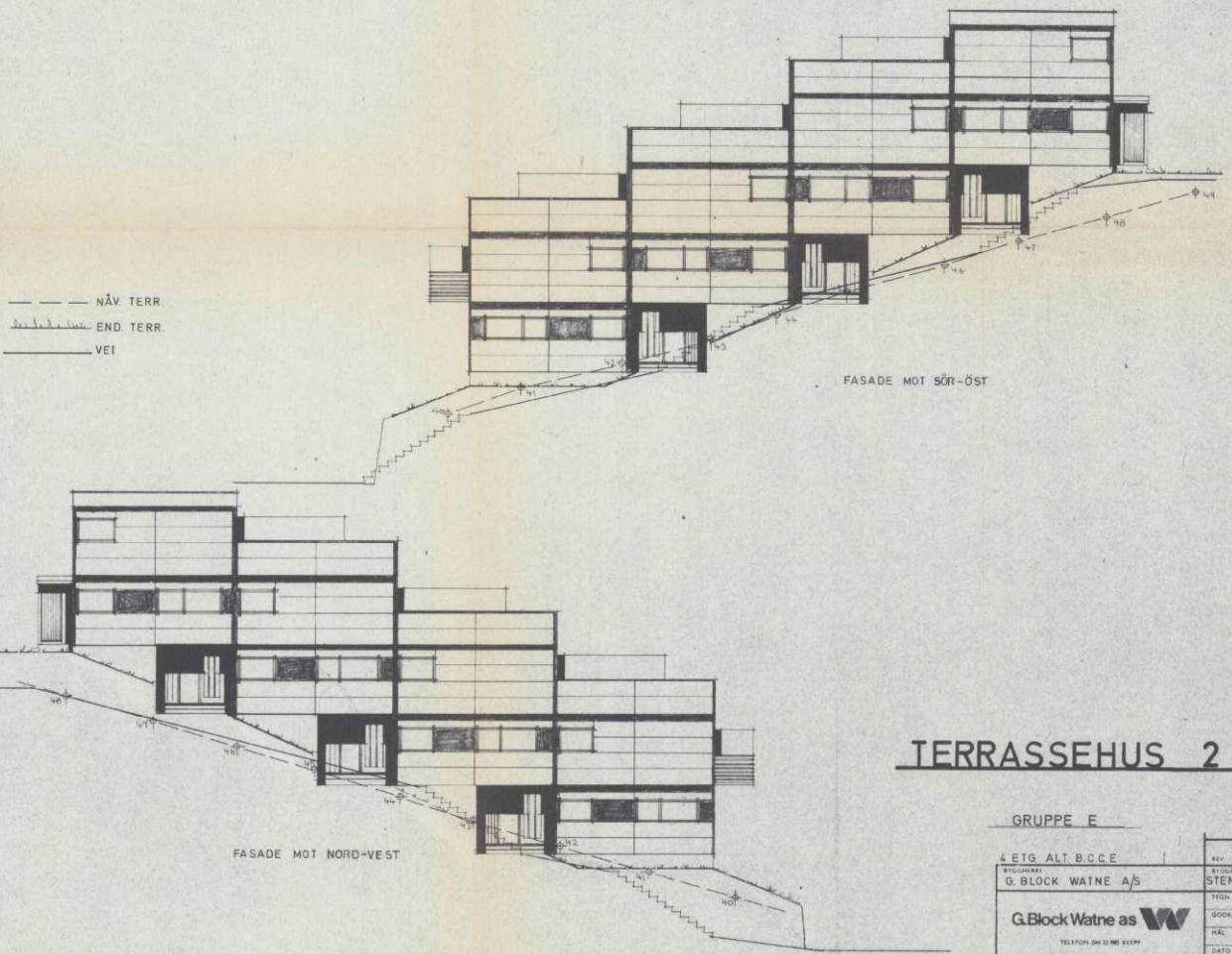
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S
BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE
PLANER

G. Block Watne as
TELEFON (043) 98 KLEPP

TEGN.	L. K.	ERST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR. F-15903
MÅL	1:100	
DATO	2-5-74	ERST. AV

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE E

4 ETG. ALT. B.C.C.E

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

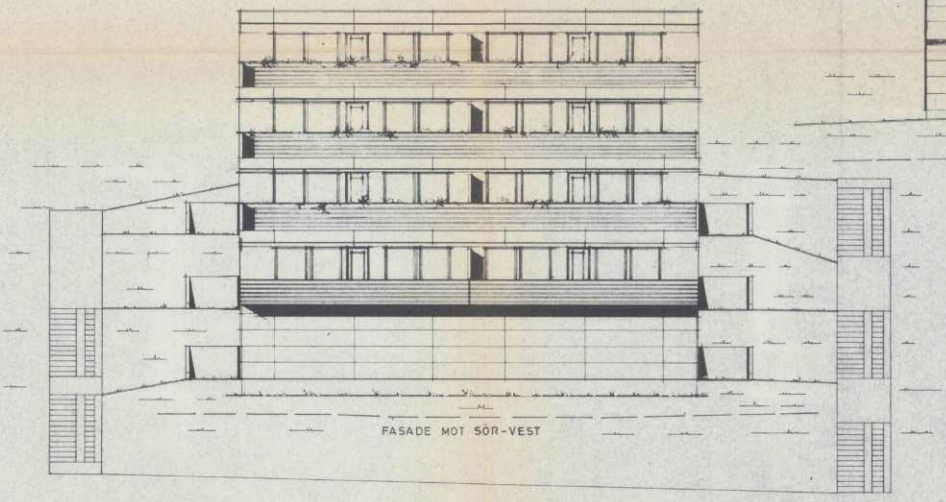
BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE

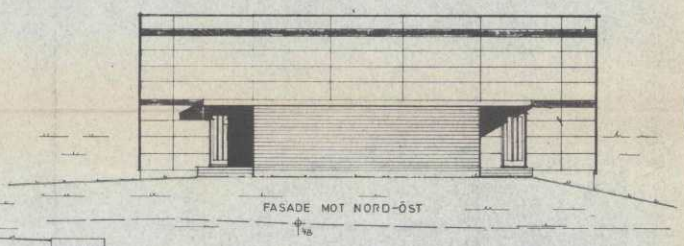
FASADER

G. Block Watne as

TELEFON 044 22 985 KJEMP.

TEGN.	L.K.	EKST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR. F-15565
MÅL	1:100	
DATO	2.5.74	EKSV. AV





TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E

— — — NÅV. TERR.

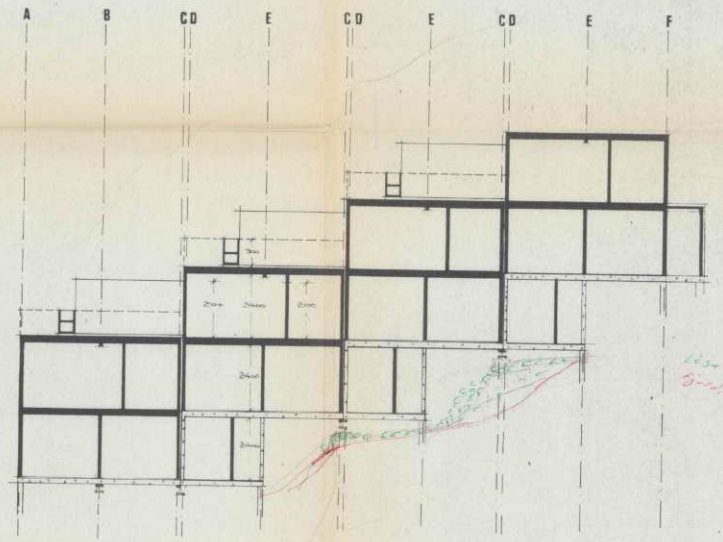
END. TERR.

4 ETG. ALT. B.C.C.E.

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S		BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE	FASADER
G.Block Watne as	TEGN.	L. K.	ERST. FOR
TELEFON (047) 51 90 10 KLEPP	GODKJ.		TEGN. NR. F-15964
	MÅL	1:100	
	DATO	2-5-74	ERST. AV

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



UTREGNING AV BRA LEILIGHET

1 ETG	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
2 "	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
	BOM	98.70M² 98.70M²
- BRUTTO BRA VE		11.20M²
NETTO LEIEAREAL		87.50M²

MINDRE BRA MINDRE LEILIGHET

1 ETG	8.00M x 8.40M + 76.60M²	
INNG.	3.12M x 1.81M = 5.67M²	
	BOM.	69.93M²
2 ETG	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
	NTH	119.28M² 119.28M²
+ BRUTTO BRA VE		21.08M²
NETTO LEIEAREAL		98.20M²

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E-F-G

4 ETG ALT B.C.C.E

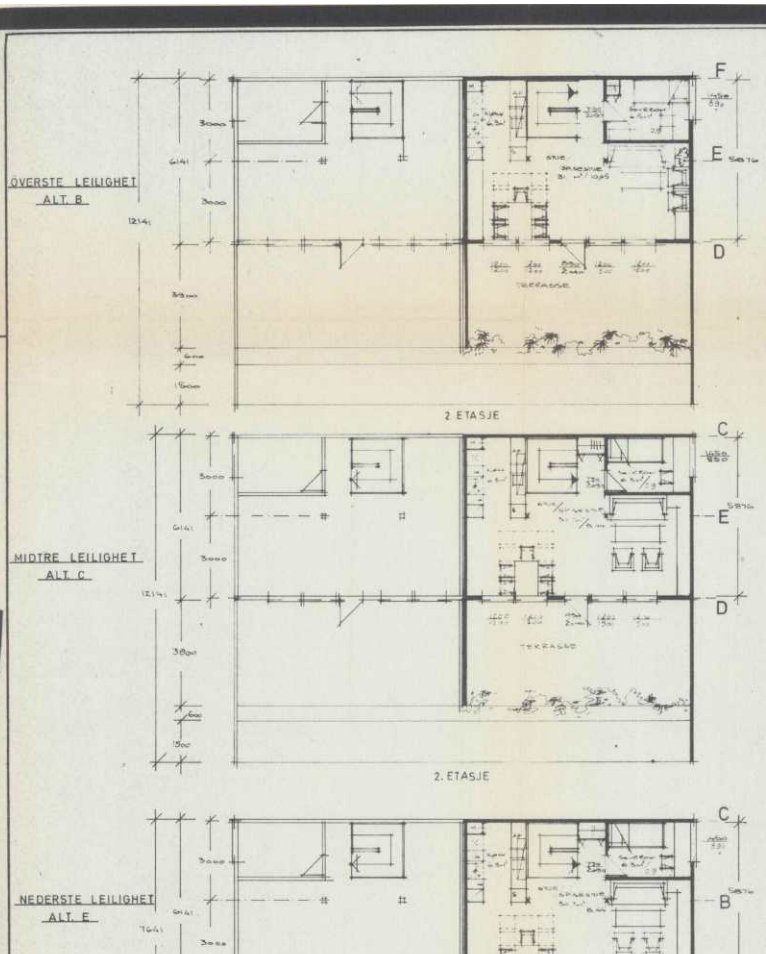
BYGGHERRE	G. BLOCK WATNE A/S	BYGGMRÅD	STENSETH, TERRASSE
TEGN.	L.K	ERST. FOR	SNITT
GODKJ.		TEGN. NR.	F-15970
MÅL	1:100		
DATO	2-5-74	ERST. AV	

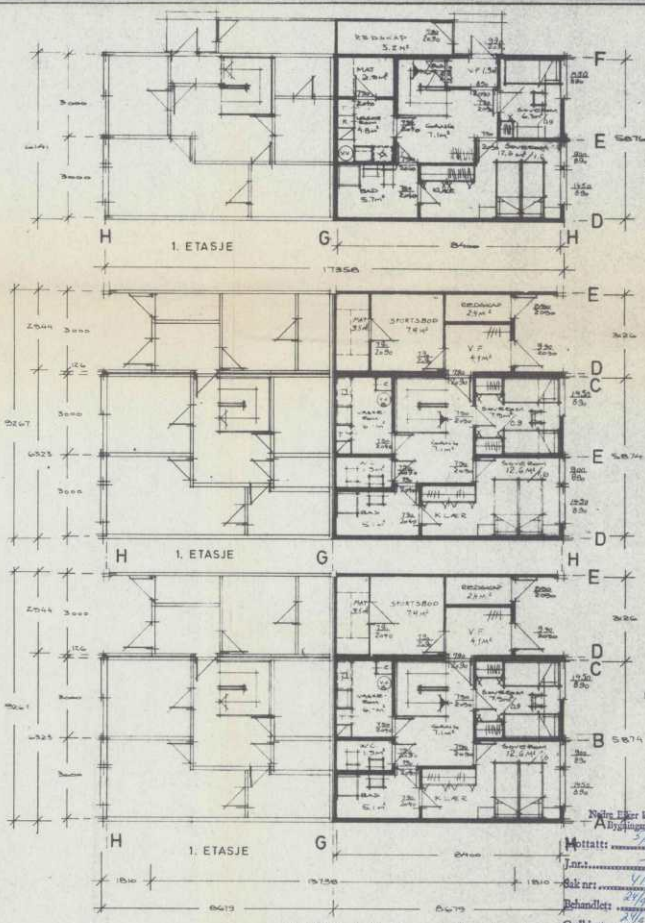
G. Block Watne as

TELEFON 044 22 980 KLEPP

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker





Nedre Eiker Kommune
Byggingsrådet
Mottatt: 26-7-74
Inn.:
Sak nr.: 446
Behandlet: 24/9-74
Godkjent: 24/9-74

GRUPPE E-F-G
ALT. B C E

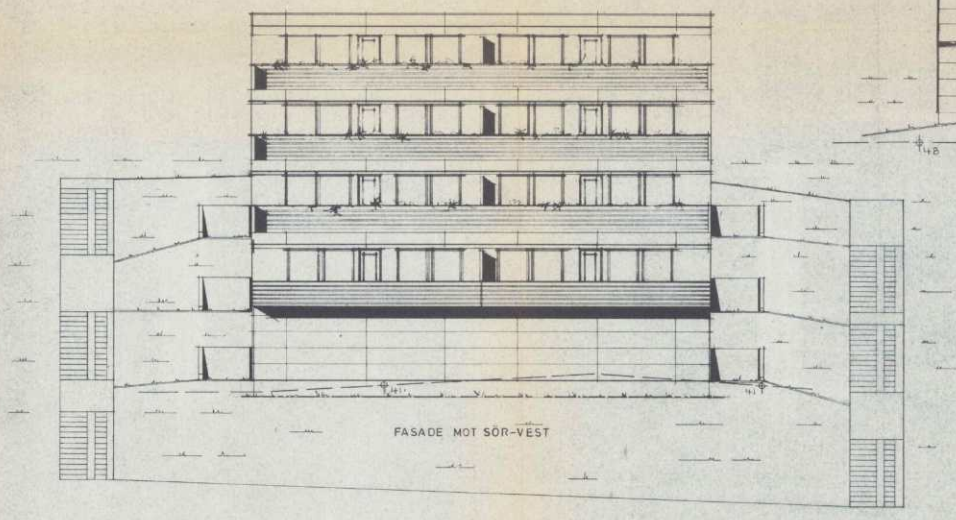
2-AKSER

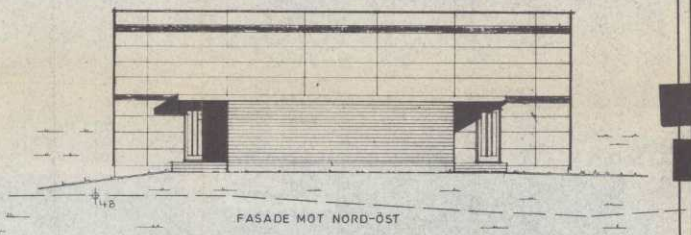
TERRASSEHUS

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S		BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE	PLANER
G. Block Watne as	TEGN. L.K.		ERST. FOR
TELEFON: 044/22 980 ELLER	GODKJ.		TEGN. NR. F-15563
	MÅL 1:100		
	DATO 2-5-74		ERST. AV

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE F

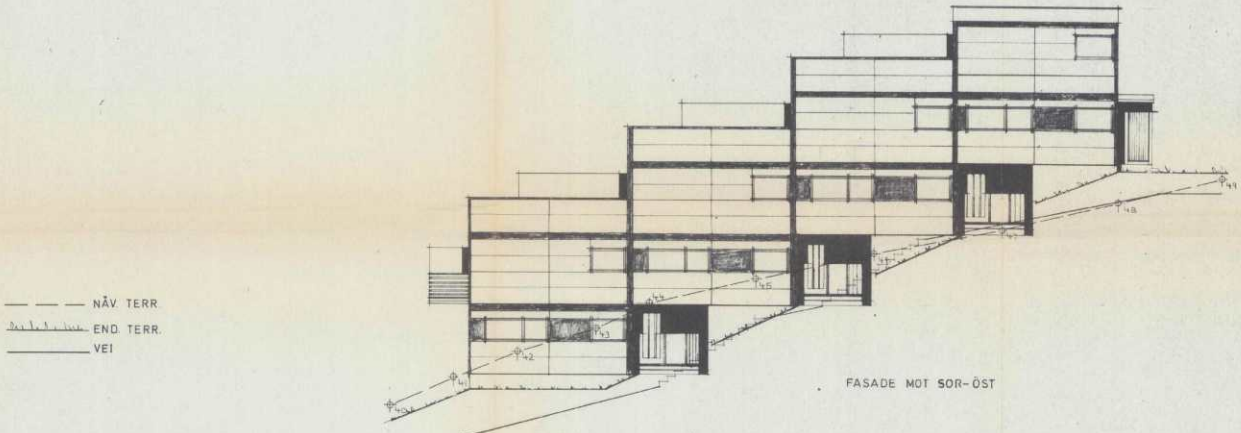
— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

4 ETG. ALT. B.C.C.E

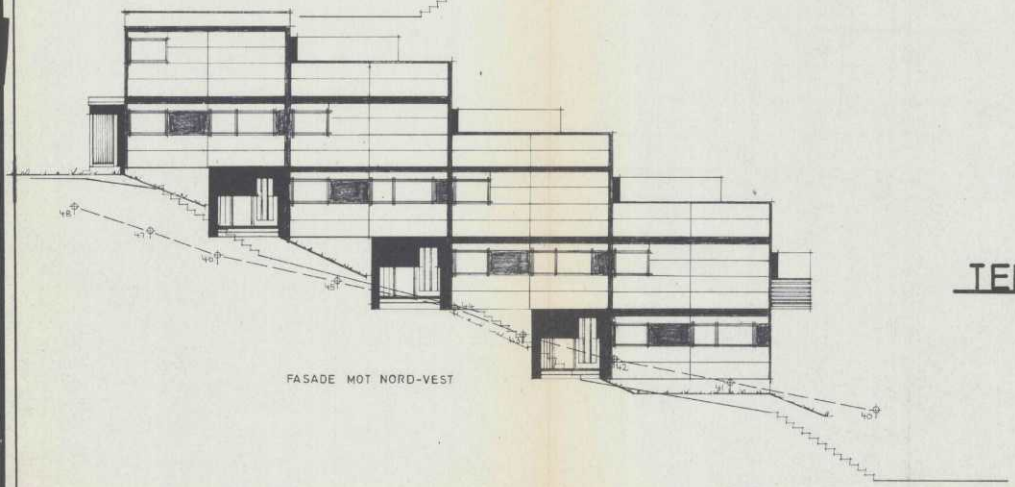
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S			REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE		FASADER			
G. Block Watne as	TEGN.		EKST. FOR		
	GODKJ.		TEGN. NR.		
TELEFON (06) 21 90 KLEPP	MÅL	1:100	F-15966		
	DATO	2-5-74	EKST. AV		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



NÅV. TERR.
END. TERR.
VEI

FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE F

4 ETG. ALT. B.C.C.E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S	BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE		FASADER
G.Block Watne as TELEFON (04) 23 98 80 ALEPP	TEGN.	L. K.	EKST. FOR.
	GODKJ.		TEGN. NR. F-15567
	MÅL	1:100	
	DATO	2-5-74	EKST. AV

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

DELFELT 6

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen · Telefon 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. GRUPPE E,F,G
42

Bnr. 216

Arbeidssted: Stenseth terrasse, Krokstadelva	Innlevert
Arbeidets art: Nybygg, terrassehus	5.9.74
Bygningens art: 3 x 8 leil. i terrasse	Godkjent
Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S	24.9.74
Byggemelder: Block Watne A/S v/T. Haugland	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: T. Haugland	

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggene er oppført i samsvar med godkjente tegnigger.

Ingen gjenstående arbeider.

Mjøndalen, 11. nov. 1976

Etter fullmakt

Johan Bakken

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Nybruveien 13
3055 KROKSTADELVA

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/02784-11	Sonia Rasoulvand Disaj	26.01.2023

Merkurveien 46, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	242 / 216 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Buskerud Byggrådgivning As
Tiltakshaver:	UTSIKTEN I BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser mottatt 02.01.2023. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse 20.01.2022 til endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser i sak med saksnummer BYGG-21/02784-6.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser med tilhørende fasadeendringer.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921 234 554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 02.01.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Sonia Rasoulvand Disaj
Overarkitekt

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
UTSIKTEN I BORETTSLAG, Øystein Ellann

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Merkurveien 51 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

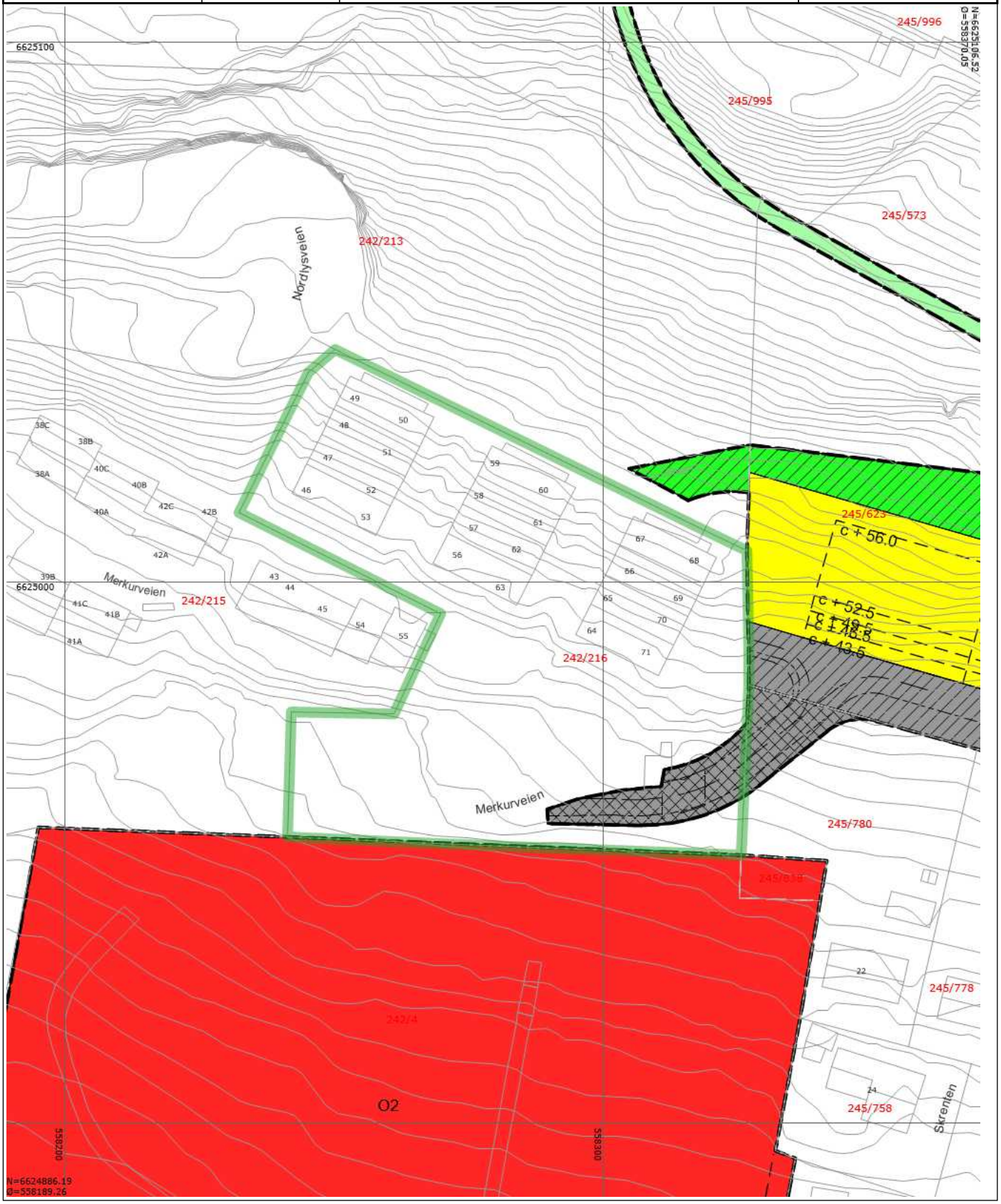
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Sti	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegrekkverk	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Høydekurve	Gravplass
Bebygd område	Skog	Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Merkurveien 51 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Grønlia			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

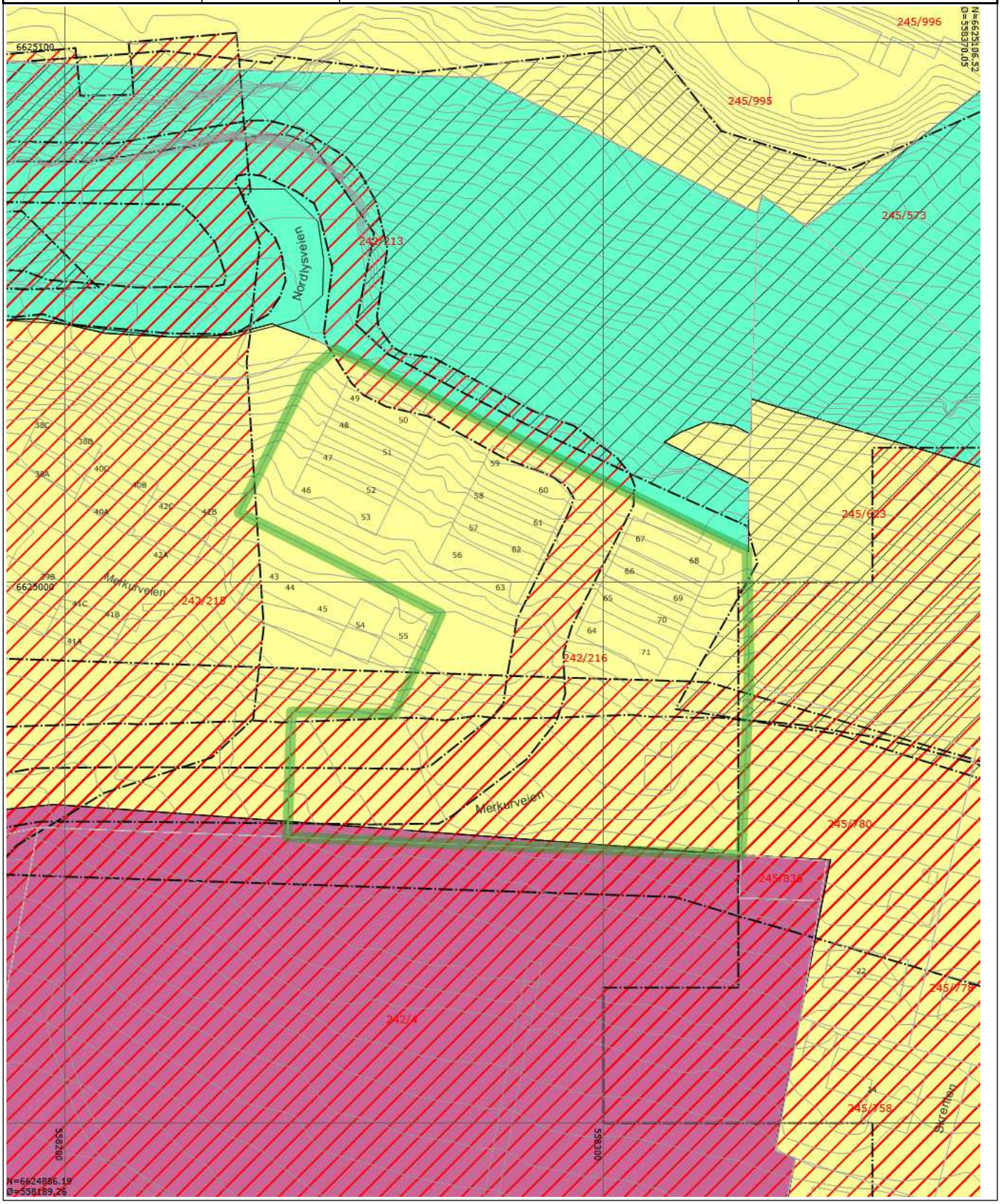
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg	Blokkbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Turveg	Felles avkjørsel
Felles grøntareal		

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Merkurveien 51 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø
Ras- og skredfare	Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse - Nåværende	Gravplass - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

KR 31

(1.2)

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE EIKER KIRKEGÅRD

§ 1. GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i områder med følgende reguleringsformål:

Byggeområder: Offentlig bebyggelse (O1 - O5).

Offentlige trafikkområder: Kjøreveg
Gang/sykkelveg, fortau
Parkeringsplass (P1 - P2).

§ 2. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE:

a. Områdene O1, O2 og O4 skal nyttes til kirke og gravlund med tilhørende anlegg.
b. Område O3 skal nyttes av stiftelsen Nedre Eiker menighetssenter.
c. Område O5 skal nyttes av elverket til trafokiosk.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

a. I områdene skal anlegges kjøreveg, gang/sykkelveg og fortau, samt bussholdeplasser som vist på planen.
b. Utforming av veganlegg i området skal gjøres med spesiell vekt på sikkerhet og miljø. Det skal utformes gatebruksplan som skal godkjennes av bygningsrådet før tiltak iverksettes.
c. Parkeringsplassene P1 og P2 skal nyttes i forbindelse med bruk av kirke, menighetssenter og gravlund.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**242**	**216**	**0**	**0**	Merkurveien 46, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 47, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 48, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 49, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 50, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 52, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 53, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 56, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 57, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 58, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 59, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 60, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 61, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 62, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 63, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 65, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 66, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 67, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 68, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 69, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 70, 3055 KROKSTADELVA Merkurveien 71, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	175.07m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	5694.03m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1184.67m^2
Grav-og urnelund - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	123.88m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2493.35m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2092.08m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 062519920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård (20.5.1992)	Offentlig bebyggelse	0.11m^2
3301 062519990013	Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013)	Blokkbebyggelse	0.03m^2
3301 062519990013	Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013)	Felles avkjørsel	286.09m^2
3301 062519990013	Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013)	Høyspenningsanlegg	286.09m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**216**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Terrassehus	193242952	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625023 Øst: 558256 System: EPSG:25832	Nei	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	10.01.1974	17.04.2008	
EB-Endre bygningsdata	20.01.2022	20.01.2022	
EB-Endre bygningsdata	26.01.2023	26.01.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	107.6	4	Kjøkken	1	1	Merkurveien 46	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 47	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 48	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 49	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 50	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 51	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 52	242	216	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Merkurveien 53	242	216	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**242**	**216**	**0**	**0**	Grunneiendom	UTSIKTEN I	Ja	5817,9	5823,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.07.1975	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624989,91 Øst: 558283,1 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			242/216	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			242/216	0
Skylddeling	24.02.1976		4540/75	Avgiver	242/6	-5823
				Mottaker	242/216	5823

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193242952	Terrassehus	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Merkurveien	51			Nord: 6625024 Øst: 558260 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Grunnkrets 1105-Stenseth terrasse delfelt5 Stemmekrets 1-Krokstadelva SKOLEKRETS 17-Stenseth Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 4540/75 J-Journalnummer: 297533515	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5817,9	Nord: 6624989,9101133 Øst: 558283,09999683 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**216**	**0**	**0**

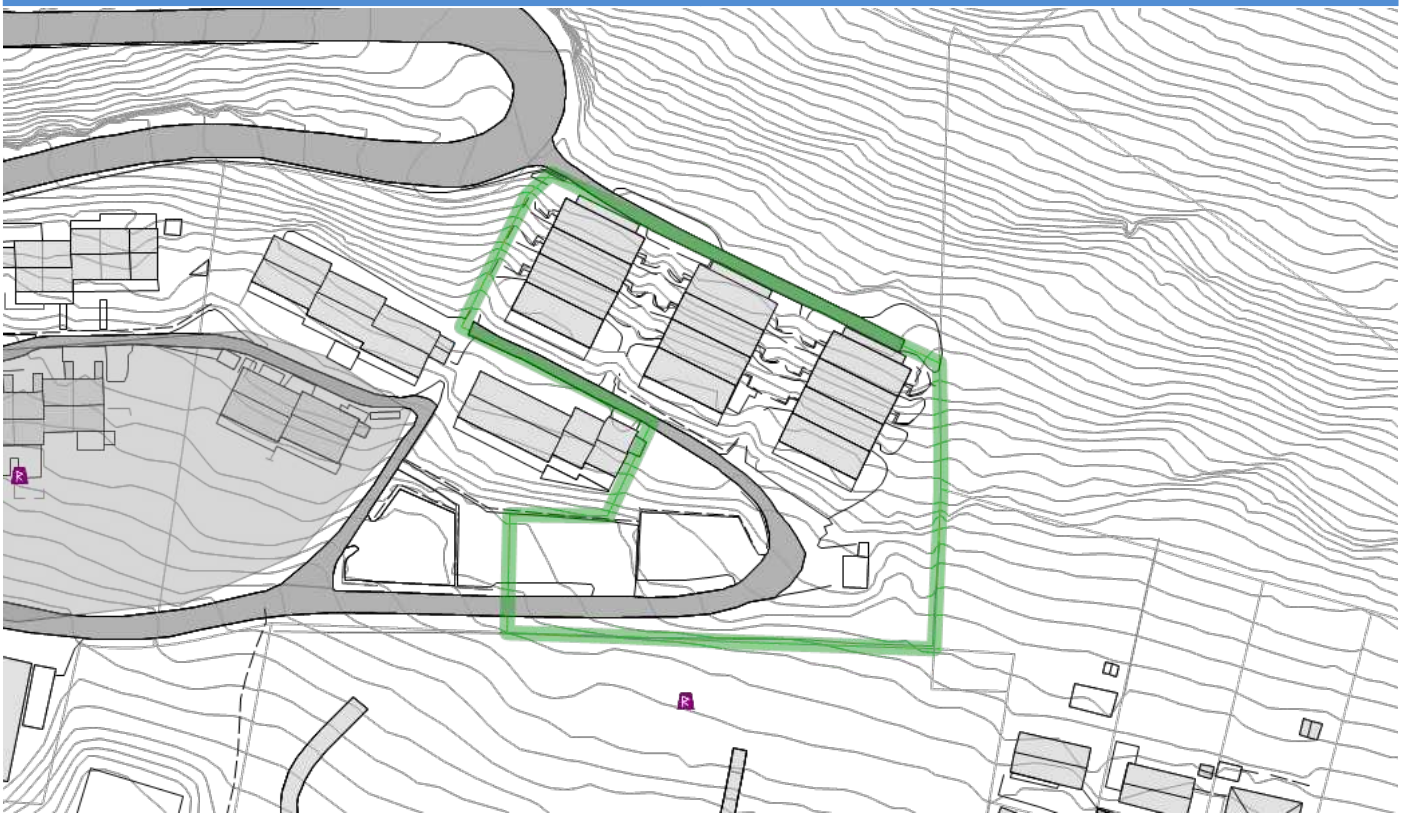
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet

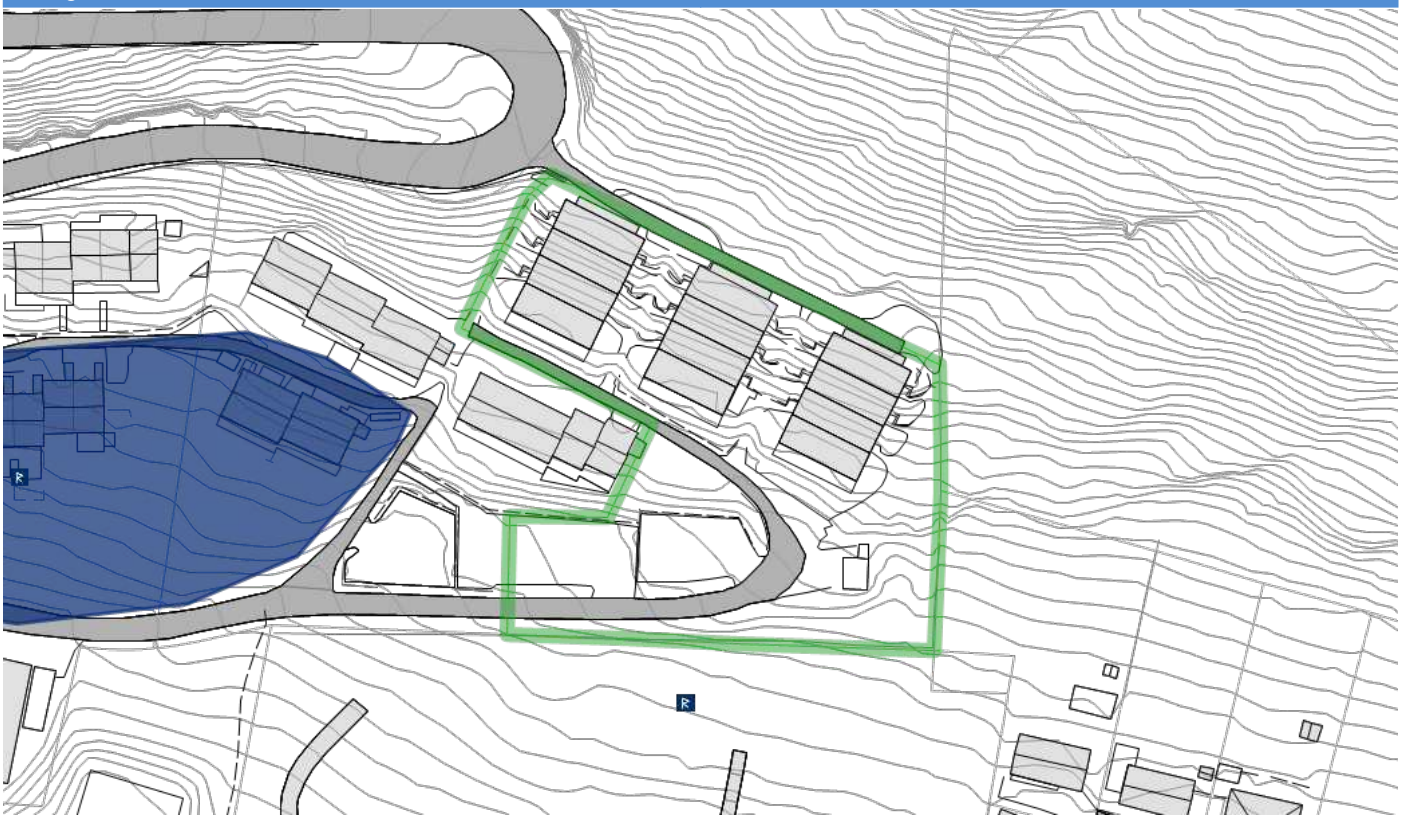
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Lokalitet

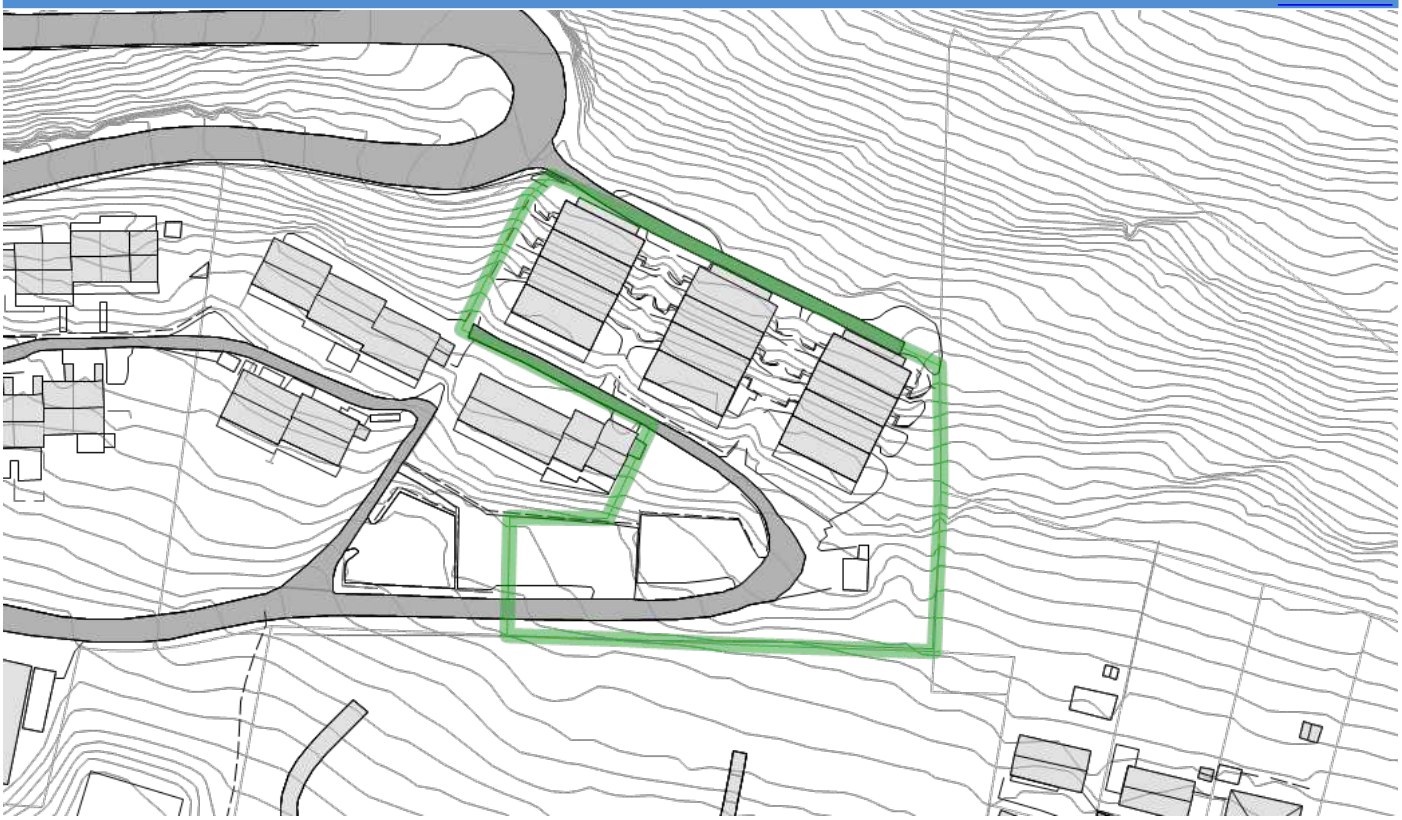
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	216	0	0	1	5817.91m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	3	1332.51m^2
Rekkehus	1	2.85m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	2493.35m^2
Ras- og skredfare	2092.08m^2
Flomfare	1184.67m^2
Bevaring naturmiljø	175.07m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	5694.03m^2
Grav-og urnelund	Nåværende	123.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519990013	Reguleringsplan for Grønlia	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	286.12m^2
062519920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Offentlig bebyggelse	0.11m^2
Felles avkjørsel	286.09m^2
Blokkbebyggelse	0.03m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**216**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	216	0	0	1	5817.91m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	3	1332.51m^2
Rekkehus	1	2.85m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	2493.35m^2
Ras- og skredfare	2092.08m^2
Flomfare	1184.67m^2
Bevaring naturmiljø	175.07m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	5694.03m^2
Grav-og urnelund	Nåværende	123.88m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519990013	Reguleringsplan for Grønlia	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	286.12m^2
062519920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Offentlig bebyggelse	0.11m^2
Felles avkjørsel	286.09m^2
Blokkbebyggelse	0.03m^2

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:20.03.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Merkurveien 51								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☐
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☐
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Utskriftsdato: 19.03.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Merkurveien 46, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
31846056	2318	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	121	-
31846057	1758	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	92	-
31846058	1785	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	185	-
31846062	2241	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	04.04.2025
31846060	712	02.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	226	02.07.2025
31846059	2327	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	252	-
05647358	62	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	-
05647326	73	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	226	-
31846061	1307	31.12.2025	Stipulert forbruk	78	-
46340228	1023	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	116	04.04.2025
31846064	1187	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	04.04.2025
31846063	1703	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	04.04.2025
31846065	1252	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42	04.04.2025
31846119	2692	07.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	117	07.04.2025
31846117	582	26.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40	26.06.2025
05647389	50	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	116	-
05647360	62	07.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86	-
05646240	37	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	-

05647356	25	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42	-
05645734	22	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40	-
31846116	2368	31.12.2025	Stipulert forbruk	36	-
31846120	2304	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	130	04.04.2025
51503213	806	04.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	35	04.04.2025
51503216	1615	08.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-69	08.04.2025
31846123	1293	29.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	162	29.04.2025
31846124	2459	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	62	-
51503209	2420	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	98	-
51503215	1798	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	107	-
05647703	92	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	130	-
05646338	23	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	35	-
05646383	67	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	117	-
05647425	24	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-69	-
05645704	82	05.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	162	-
31846121	1774	31.12.2025	Stipulert forbruk	119	-
31846122	317	31.12.2025	Stipulert forbruk	62	-
31846125	1460	31.12.2025	Stipulert forbruk	27	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.03.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Merkurveien 46, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	161 682,45 kr
Vann	97 146,18 kr
Sum	**258 828,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	24 stk	981.64	1/1	0 %	23 559,36 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	24 stk	1598.96	1/1	0 %	38 375,04 kr	0,00 kr
					Sum	**61 934,40 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	242	216	0	0

Adresse:	Merkurveien 51, 3055 Krokstadelva	H0301

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.03.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Merkurveien 51

Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stenseth skole (1-7 kl.) 192 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 18 klasser	6 min 3.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	9 min 5.9 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	13 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Neptunveien Linje 54, 55, 56, 57, 139	5 min 0.4 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

BARNEHAGER

Stenseth barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	16 min 1.4 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-.. 93 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stenseth	6 min
Kiwi Nybruveien	10 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

Buskerud Storsenter	6 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	6 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Stenseth skole	8 min
Polarveien balløkke	17 min
Sporty24 Mjøndalen	22 min
Olympus Solbergelva	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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:
Merkurveien 51, 3055 Krokstadelva
Gnr. 242, Bnr. 216, andelsnr. 6 i UTSIKTEN 1 BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
309260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Adele Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 479 59 745

E-post: adele.gulbrandsen@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.
