PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

VÅRVEIEN 34A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

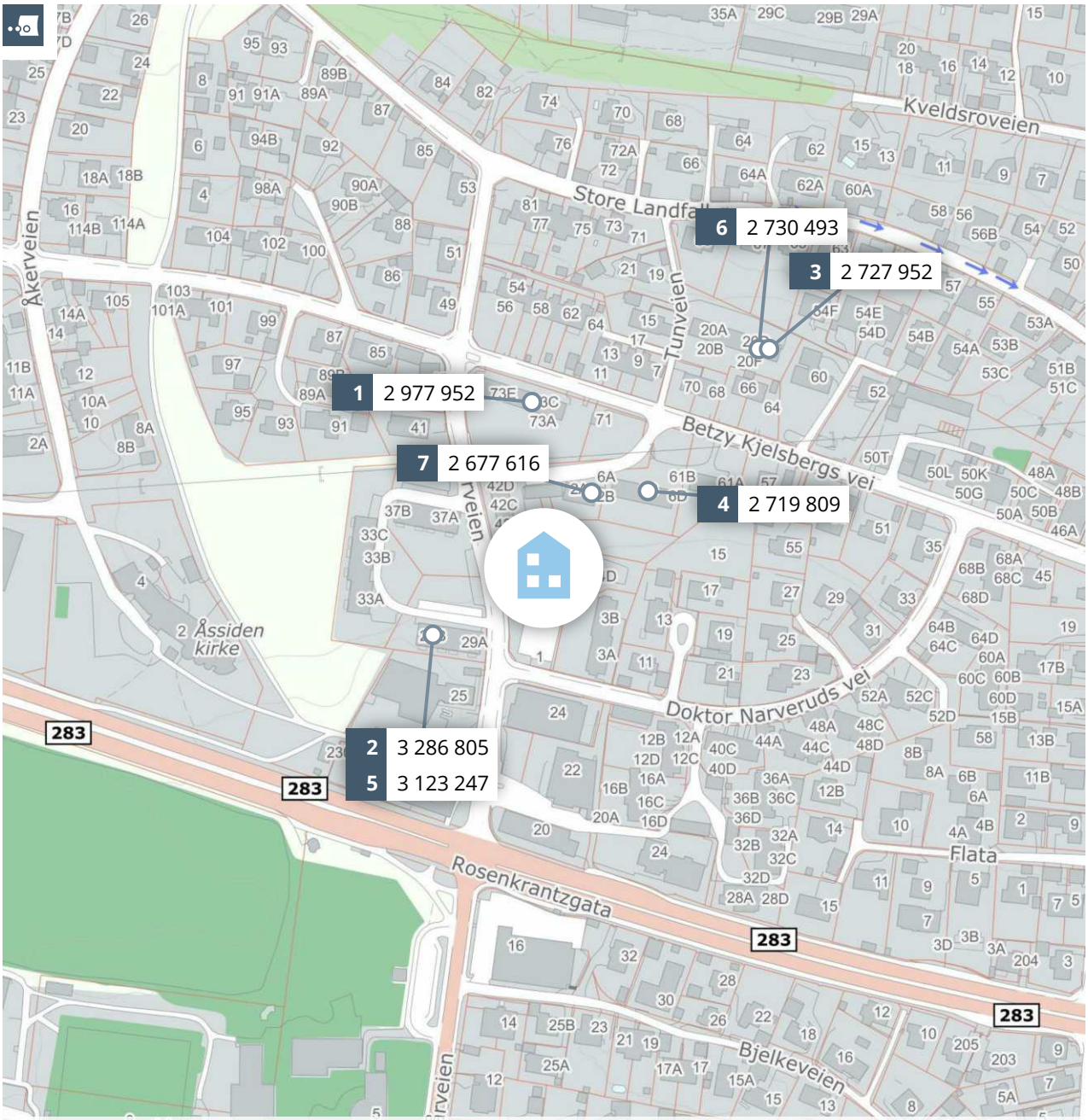
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VÅRVEIEN 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 02.03.2026

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vårveien 34 A, 3024 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 116 BNR 1035 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 25

Verdivurdert til

2 790 000

120 205	2 910 205	63 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	12 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 750
Formue	43 022
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Betzy Kjelsbergs vei 73 C 50 m² 1954 2. etg 1 sov	24.03.2025	2 950 000	**2 950 000**	27 952	2 977 952	**59 559**
2	Vårveien 29 B 65 m² 1957 1. etg 2 sov	19.03.2024	3 090 000	**3 050 000**	236 805	3 286 805	**50 566**
3	Tunveien 20 F 45 m² 1954 1. etg 1 sov	25.10.2024	2 700 000	**2 700 000**	27 952	2 727 952	**60 621**
4	Tunveien 6 C 46 m² 1954 1. etg 1 sov	18.10.2024	2 750 000	**2 650 000**	69 809	2 719 809	**59 126**
5	Vårveien 29 B 65 m² 1957 2. etg 2 sov	12.12.2024	2 890 000	**2 890 000**	233 247	3 123 247	**48 050**
6	Tunveien 20 E 45 m² 1954 1. etg 1 sov	19.04.2024	2 600 000	**2 700 000**	30 493	2 730 493	**60 678**
7	Tunveien 2 B 45 m² 1954 2. etg 1 sov	21.07.2025	2 690 000	**2 550 000**	127 616	2 677 616	**59 503**

Velkommen til en innbydende og velholdt 2-roms andelsleilighet i andre etasje, med attraktiv beliggenhet nær Drammenselva og flotte naturområder. Området byr på kort vei til matbutikker, café, frisør, apotek og øvrige servicetilbud. Bussholdeplass ligger kun ca. 3 minutters gange unna.

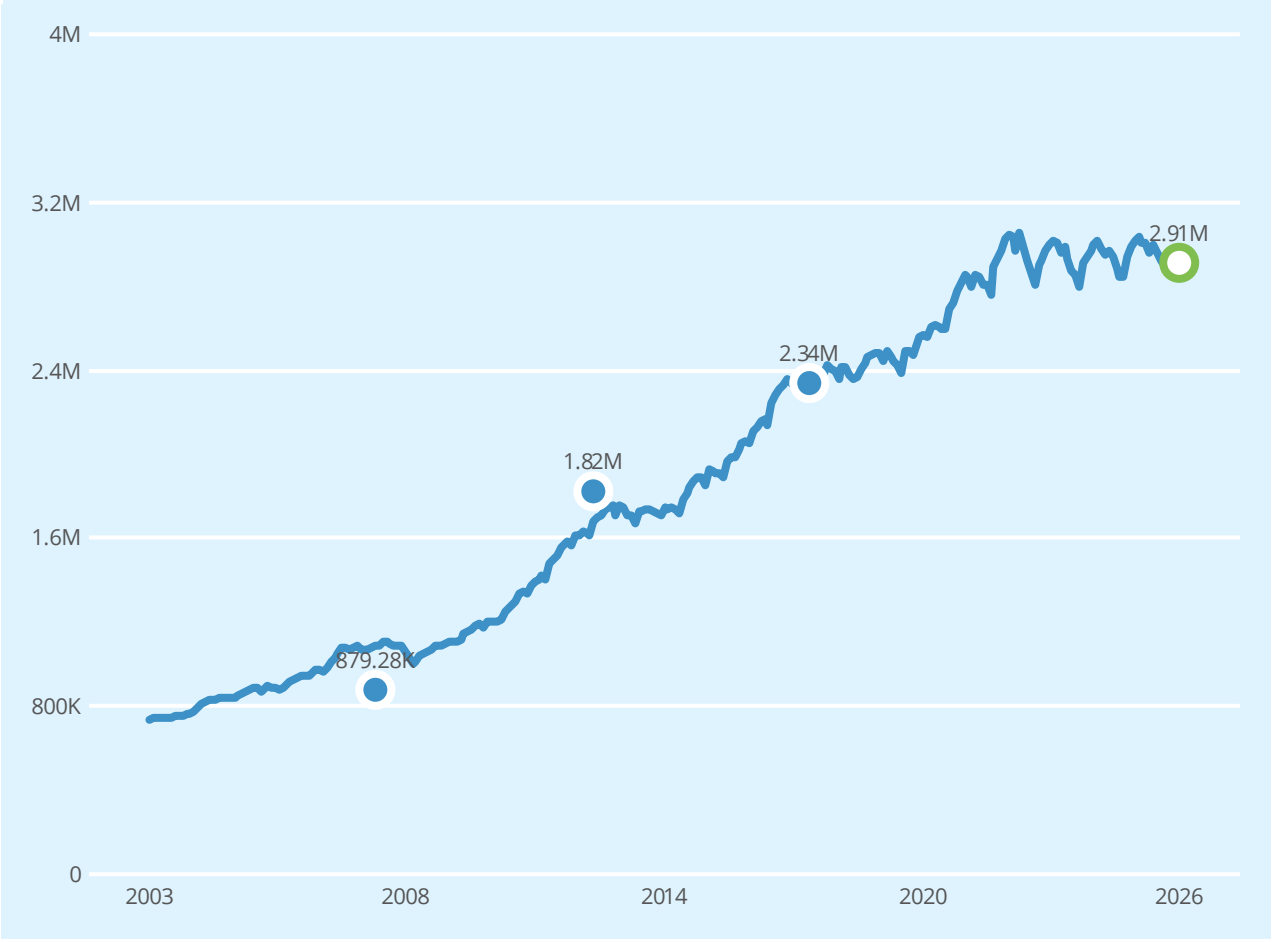
Leiligheten har en lys og trivelig stue med peis som skaper en lun atmosfære. Kjøkkenet er fra 2012 (Ikea) og har en praktisk utforming med gode arbeidsflater. Badet er pent flislagt og har varmekabler. Soverommet er romslig og koselig med stort garderobeskap, og entréen har egen garderobeløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 7 kvm. Borettslaget har også en hyggelig felles terrasse med sittegruppe og grill. Parkering i garasje. Leiligheten disponerer tre boder, hvorav én er innredet som vaskerom (ikke godkjent).

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.11.2017	28.11.2017	12.01.2018	2 090 000	2 230 000	111 466	2 341 466
04.01.2013	15.01.2013	05.02.2013	1 490 000	1 700 000	118 750	1 818 750
28.11.2007	06.02.2008	29.02.2008	950 000	850 000	29 278	879 278

Leiligheter til salgs i 3024 DRAMMEN nå

7
leiligheter til salgs

3.2M
3.1M
3 026 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i 3024 DRAMMEN siste 6 mnd

25
leiligheter solgt

3 278 000 Prisantydning i snitt
3 256 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 265 Vårveien 34 A Totalpris 2 910 205
59 235 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
55 505 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN

Gnr: 116
Bnr: 1035
Snr: 0
Anr: 10

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 72 m²

BRA-i: 46 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.02.2026

Rapportdato
26.02.2026

Hjemmelshavere

Navn
Trine Lorentsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com





Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	46	12	0	7
Totalt m2	**58**	**46**	**12**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
2. etasje	46	0	46
Totalt m2	**46**	**0**	**46**

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Bad
- Stue/Kjøkken
- Soverom

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at rom som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
(Bod 2m2 2.etg
(Bod 2m2 i kjeller)
(Bod/vaskerom 8m2)

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m2	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	0	14	14
Totalt m2	**0**	**14**	**14**

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

Garasje

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2 og 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Parkering i felles garasjerekke.

6. Hovedrapport

6.1 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare	**Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**

Det er etablert en terrasse på 7m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-1

Det er etablert en terrasse på 7m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med terrassebord.
Rekkverk er registrert til 100cm.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu i stue fra 1983.
Vinduer i kjøkken og bad fra 2011.
Balkongdør og vindu på soverom fra 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

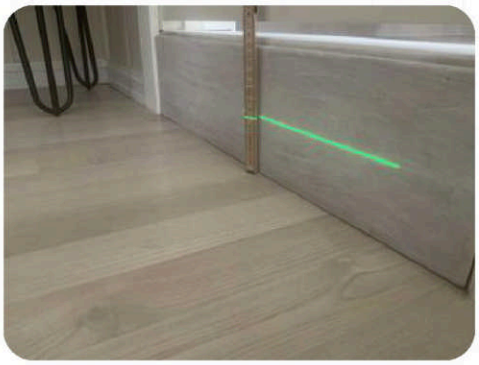
Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-1

Vinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer og balkongdører er hovedsaklig skiftet i perioden 2011-2016.
1 eldre vindu.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Vindu i stue settes til TG2 med bakgrunn i alder (større risiko og sannsynlighet for skader/punktering i tiden som kommer)

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? **Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
22mm høydeforskjell over entre/stue.
10 mm høydeforskjell på kjøkken.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Tegl, Stål**
Teglsteinspipe med innvendig stålpipe.	

Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted plassert i stue.	

Type peis	**Vedovn**
Ildsted plassert i stue.	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

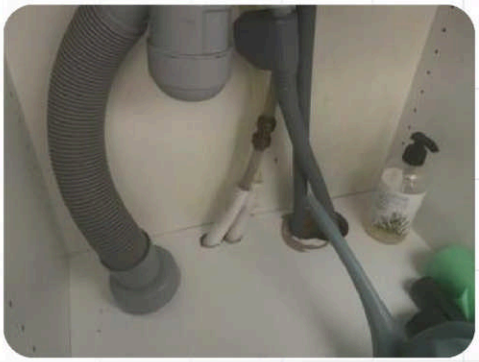
Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er opprinnelig oppført i teglstein. Det ble i 2021 innsatt stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.6 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet ble renovert i 2012 (kilde selger). Oppvaskmaskin skiftet i 2025.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, micro samt frittstående kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 16år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.7 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er tilstrekkelig oppdelt i branncelle r i henhold til kravene i teknisk forskrift. (Dette var ikke ett krav ved oppføringsår)
Dette innebærer redusert brann/lyd-forhold.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

-

6.8 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Innvendig røropplegg er skiftet i 2012.

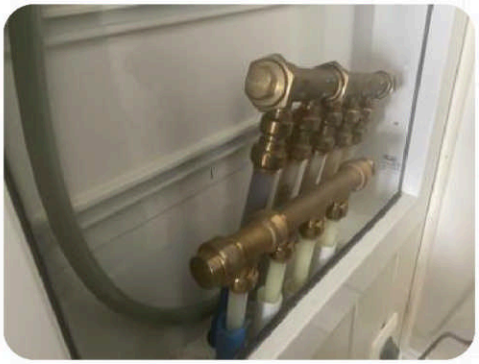
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

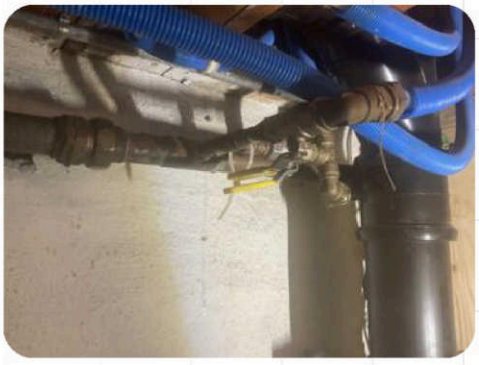
Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er skiftet i 2012 i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Avløpsrør har dermed en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

6.9 Vannledninger







Type anlegg	**Rør i rør system**
- Rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det opplyses at anlegget er fra 2012.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med rør i rør system. Kobber i felles arealer.
Innvendige vannrør er skiftet i 2012 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på kjøkken.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det registreres manglende rørtetting i gjennomføring i rørskap.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i manglende merking av rørskap, samt manglende tettemuffe rundt rør i rørskap.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tettemuffe kan medføre fuktskade ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Montere tettemuffe.
- Oppmerking av rørkurser.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**

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

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2008.
Sikringsskap er skiftet i 2021.
Belysning i tak på kjøkken ble oppgradert i 2026 fra 1 sone til 2 soner med dobbel touch dimmer av Wilh.Kolstad AS

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg	Ikke satt

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2008 og ble utført av TotalTek AS i regi av tidligere eier.
Det ble utført oppgradering av det elektriske anlegget i 2021 i regi av borettslaget (sikringsskap m.m)
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på belysning i tak på kjøkken av Wilh Kolstad AS.
Dokumentasjon fra Totaltek og arbeider som er utført i regi av borettslaget er ikke funnet.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	
Ukjent	

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder har ukjent alder. Trolig rundt 1990-1995.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og da den er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke. - Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. - Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder. - Det anbefales å etablere lekkasjestopper. - Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det ble etablert mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 2008.	

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Nei**

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

Rommet er renovert i 2012 (kilde selger)

6.14 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 0m nedsenk
Det registreres 25mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Lavt fall på gulv kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er montert innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

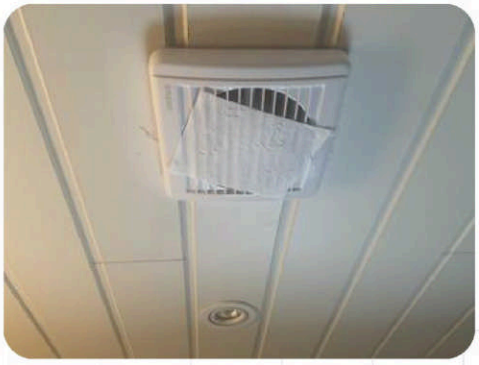
TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk med mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Mdf takpanel alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.21 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.22 Bod/vaskerom

Skal TG-grad settes?	**Nei**

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
22mm høydeforskjell over entre/stue.
10 mm høydeforskjell på kjøkken.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, micro samt frittstående kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 16år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.

- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system. Kobber i felles arealer.
Innvendige vannrør er skiftet i 2012 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på kjøkken.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det registreres manglende rørtetting i gjennomføring i rørskap.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i manglende merking av rørskap, samt manglende tettemuffe rundt rør i rørskap.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tettemuffe kan medføre fuktskade ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Montere tettemuffe.
- Oppmerking av rørkurser.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder har ukjent alder. Trolig rundt 1990-1995.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og da den er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken

den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 0m nedsenk
Det registreres 25mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Lavt fall på gulv kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det er montert innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260063

Selger 1 navn
Trine Lorentsen

Gateadresse
Vårveien 34A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA (gjennom borettslag))

Polise/avtalenr.: 86303741

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har kun observert overfladisk svartsopp på noen fuger i dusjen

Document reference: 83260063

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble pusset opp i 2012 av tidligere eier som var håndverker. Totaltek AS har stått for alt det elektriske. I 2026 har det blitt malt lister og vinduskarm, og lagt ny våtromssilikon enkelte steder som egeninnsats.
Arbeid utført av	Totaltek AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenert rundt alle bygg i 2024

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Piperenovering av alle piper (satt inn stålrør) i 2021

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet el.vifte på bod/vaskerom i kjeller, endret belysning (downlights og taklampe) på kjøkken fra 1 sone til 2 soner med ny dobbel dimmer med touch funksjon. Nye fordelingsskap/sikringsskap i 2021 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Wilh. Kolstad A/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260063

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble byttet tak på garasje i regi av borettslaget i 2022, malt grunnmuren i 2024 som egeninnsats/dugnad, 2025: malt balkong utvendig og innvendig + ytterdør som egeninnsats.
Arbeid utført av	Utført gjennom borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bod i kjeller omgjort til vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, tilstandsrapport fra 2017

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260063

Tilleggskommentar

Lagt inn Fiber i 2021 og byttet alle brannvarslere i 2022/2026.

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: 83260063

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Lorentsen	177fb1510eed67bbf20369 7c81afd504f23a2ea1	22.02.2026 21:41:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260063

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Mørkjordet Borettslag		Vår ref.:	65/10
Vårveien 34 A		Type:	Frittstående Borettslag
3024 DRAMMEN		Eiere:	Trine Lorentsen
Organisasjonsnr:	950 759 690	Andelsnr:	10

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 750

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	5 750

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	120 205	Gjeld siste årsoppg.:	120 205
Klient ajourf. lån:	3 846 574,41	Klient gj. s. årsoppg.:	3 846 574

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660169528, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 20.02.2026: 3 846 574

Andel av saldo: 120 205

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 31.12.2036)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 95429441
E-post:	morkjordet@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Utestående saldo: 5 750

Felleskostnader:	5 750	Restanse:	5 750
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	120 205	Andre inntekter:	1 121
Annen formue:	43 022	Utgifter:	7 647		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 900
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

Bygning/eiendom

Byggeår: 1954

Gårds/bruksnr: 116/1031, 116/1033, 116/1035, 116/1034, 116/1080, 116/1032

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15358.7

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86303741

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1954	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	50		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Mørkjordet Borettslag	Vår ref.:	65/10
Vårveien 34 A	Type:	Frittstående Borettslag
3024 DRAMMEN	Eiere:	Trine Lorentsen
Organisasjonsnr: 950 759 690		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KUN INTERN FORKJØPSRETT

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

Selskapet har NBBO VLP

Vedrørende garasje; Eier av andelen eier bygningsmassen til en spesifikk garasje og har en etablert enerett til bruk av grunnen den står på. Andelseier har selv vedlikeholds- og kostnadsansvar for vedlikehold av garasjen. Eierskapet til bygningsmassen kan overdras fritt. Borettslaget kan på hvilket som helst tidspunkt og uten nærmere grunngivelse kreve bygningsmassen fjernet for andelseiers regning. Eneretten til bruk av arealene vil da frafalle uten kompensasjon.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mørkjordet Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 19:30 - Åssiden Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte andeler: 8
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer på møtet: 9
Fra NBBO møtte: 1

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Marianne Næss velges.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Anine Heitun velges.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Tellekorps ble ikke valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Jannike Jensen velges.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent

1.8 Samtykke til at rådgiver får uttale seg

Vedtak:
Samtykke gis

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 531 982 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 120'000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Midler til undersøkelser etbl. av el-bil ladning, parkeringsplasser og endring av inngangspartier

Ved generalforsamlingen i 2023 orienterte styret om at:

Dersom prosessen med drenering vurderes til at må påbegynnes vil styret også starte kartlegging av arbeid som bør gjøres i samme prosess for kostnadseffektivisering.

- *Herunder blant annet:*
- *Endring av parkering inkludert infrastruktur for EL-bil ladning*
- *Endring av trapper/inngangspartier.*
- *Evt.*

Etter dialog med entreprenør og prosjekteringsansvarlig ser vi at kostnadseffektiviseringen er begrenset og det kreves en del kartlegging for å avklare hva som er faktisk mulig.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styret får midler til å gjøre de undersøkelser og eventuelle søknader som må på plass for å vurdere parkering og etablering av el-billadere, samt tilsvarende for endring av trapper og inngangspartier.

5.2 Vurdering av enerett til bruk av fellesarealer

Enerett til bruk av bestemte garasjer i laget

Det har i lengre tid vært uklarheter og uenigheter i Mørkjordet borettslag om bestemte andeler (andel nr. 3, 10 og 24) har enerett til bruk av bestemte garasjer i laget. De aktuelle garasjene er plassert på lagets fellesareal.

Den 04.05.2022 ble det vedtatt av generalforsamlingen at styret skulle engasjere juridisk bistand for å forsøke å oppklare nevnte problemstilling. Styret har tatt kontakt med Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS for bistand, som den 09.05.2023 oversendte sin vurdering til styret. Notatet som utgjør grunnlaget for styrets innstilling til forslag vedlegges i sin helhet.

Bilag 1 2023-05-09 Notat til styret – Vurdering av enerett til bruk av fellesarealer

Svensson Nøkleby sin vurdering er at det er mer enn 50 % sannsynlig at andel 24 ikke har noen enerett til bruk av garasje. Motsatt er det Svensson Nøklebys vurdering at det er mer enn 50 % sannsynlig at andel nr. 10 og 3 eier bygningsmassen garasjene utgjør og at det på et tidligere tidspunkt er gitt en midlertidig enerett til bruk av grunnen garasjene står på. Man har imidlertid ikke funnet grunnlag for at borettslaget har gitt fra seg eiendomsretten til grunnen garasjene står på. Borettslaget eier således grunnen, men har avgitt en midlertidig enerett til å benytte denne grunnen.

Konsekvensene av dette er blant annet at:

- Sammen med eierskap til bygningsmassen følger også kostnads- og vedlikeholdsansvar til garasjene. Andelseierne må besørge og bekoste dette alene.
- Eneretten til bruk av arealer er ikke evigvarende. Borettslaget kan når som helst kreve at andelseierne fjerner garasjene og at eneretten til bruk av grunnen garasjene står på opphører. Andelseierne vil ikke ha noe krav på kompensasjon ved slik fjerning.
- Eierskapet til bygningsmassen følger ved overdragelsen av andelen og kan også overdras særskilt. Den midlertidige retten til bruk av grunnen vil kunne opphøre på samme måte for eventuelle senere eiere.

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til om man støtter konklusjonen til Svensson Nøkleby Advokatfirma angående bruksrett til de tre garasjene med de tilhørende konsekvenser dette har.

Vedtak:

Generalforsamlingen stiller seg bak konklusjonene gjort i notat av 09.05.2023, som innebærer
følgende:

- Andel nr. 24 har ikke enerett til bruk av garasje nr. x som omtalt i notat av 09.05.2023. Andelseier Lars Jacobsen får tildelt garasjeplass nr. x til leie på alminnelige vilkår.
- Andel nr. 3 og 10 er eiere av bygningsmassen og har en allerede etablert enerett til bruk av henholdsvis grunnen til garasje nr. x og nr. x. Andelseierne har selv vedlikeholds- og kostnadsansvar for vedlikehold av nevnte garasjer. Eierskapet til bygningsmassen kan overdras fritt. Borettslaget kan på hvilket som helst tidspunkt og uten nærmere grunngivelse kreve bygningsmassen fjernet for andelseiers regning. Eneretten til bruk av arealene vil da frafalle uten kompensasjon.

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter André Mydske Thorshaug

Vedtak:
André Mydske Thorshaug velges.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 1 år og ett styremedlem for 2 år

Vedtak:
Stine Roald velges for 2 år.

Anine Heitun velges for 1 år.

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ann Kristin Andersen velges for 1 år

Mari Stevning Bekken velges for 1 år

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Styret fortsetter som vakgkomite

Protokoll for Mørkjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Jannicke Jensen (sign.)	22.05.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Mørkjordet Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 26.05.2025 kl. 19:30

Sted: Åssiden kirke, Ungdomssalen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 2 496 268,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120'000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Etablering av sykkelparkering på borettslagets område

Det er ønskelig med en sykkelparkering på borettslagets området. Slik det foreligger i dag er det ingen spesielt trygge og praktiske steder for borettslagets beboere å parkere sykler utenom i egen gang. Dette på grunn av stor gjennomgang på borettslagets område og fare for tyveri og skade. Parkering i egen gang er upraktisk og skaper mye møkk og støv, osv.

Med installering av port mellom bygget og postkassene og gjerde ved hekken til nr. 42 vil det kunne bli noe tryggere, men uvedkommende vil likevel kunne komme seg på borettslagets område som gjør syklene utsatt for tyveri og skade ved å parkere og låse syklene ute ved inngangene eller hagene. Det foreslås derfor å undersøke muligheten for å bygge en sykkelparkering på borettslagets område. Herunder undersøke plassering, kostnader og innhente tilbud for etableringen. Det er mest ønskelig med et eget låsbart sykkelskur/bod med tak, alternativt fastskrudd sykkelstativ. Sistnevnt vil ikke løse faren for tyveri og skade/hærverk.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen:

- støtter forslaget om å undersøke muligheten for å bygge en sykkelparkering på borettslagets område. Herunder plassering, kostnader og innhente tilbud for etableringen.
- bemerker at det er ønskelig at sykkelparkeringen er et eget låsbart sykkelskur/bod med tak

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det i førsteomgang kartlegges hva behovet er og at behovet må reflektere en forholdsmessig andel av andelseierne. Styret anser dette som 1/4 av andelseierne eller 8 sykler. Dersom dette kravet oppfylles gjennomføres det innhenting av priser og vurdering av lokasjon. Styret foreslår også at det kartlegges om det er ønskelig at det betales leie for en slik plass på lik linje med garasjer for å dekke investeringskostnader og vedlikehold. Behovet kartlegges ved at styret sender ut spørreundersøkelse.

6. Valg

Det skal velges følgende:
Ett styremedlem for 2 år
To varamedlemmer for 1 år

6.1 Styreleder

6.2 Styremedlemmer

6.3 Varamedlemmer

6.4 Valgkomitè

Med vennlig hilsen for styret
12.05.2025
André Mydske Thorshaug

Styrets årsmelding 2024 for Mørkjordet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Mørkjordet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950759690. Borettslaget består av 32 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, André Mydske Thorshaug
Styremedlem, Stine Roald
Styremedlem, Anine Wilhelmsen Heitun
Varamedlem, Ann Kristin Andersen
Varamedlem, Mari Stevning Bekken

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

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 10 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 30 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Mørkjordet 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 det er arbeidet med siden sist generalforsmaling:

Som ledd i å innhente tidligere etterslep på vedlikehold arbeider styret med fokusområder

som velges etter kritikalitet. Øverst stod brannsikkerhet som vi er ferdige med etter at vi

oppgraderte EL- anlegget, rehabiliterte pipene og oppgraderte brannvarslingen.

Vedlikeholds-fokuset til styret ligger nå på vanninntrenging som er det neste området med stort skadepotensiale. Vi har tidligere byttet takene på garasjene og gjort første del av vedlikehold av takene på hovedbyggene. I perioden siden sist generalforsamling har hovedfokuset vårt vært dreneringen og tilhørende arbeid.

Drenering

Vi har siden sist generalforsamling hatt et stort prosjekt hvor primær hensikten var drenering for å sikre byggene for vanninntrenging fra grunn. Det var observert vanninntrenging i ett av byggene, samt saltutslag på gulv og vegger, samt mindre råteskader på skillevegger som har trukket vann fra grunnmur på flere av byggene. Det er antatt at byggene hadde original drenering fra byggeår som var langt over utløpsdato.

Styreleder har fulgt opp prosjektet tett som byggherre både i form a formelle byggherremøter, ukentlige inspeksjoner, og tett dialog med entreprenør.

Arbeid gjennomført i forbindelse med drenering:

- Det er gravd vie dreneringsgrøfter ut langs vegger ned til minimum 35 cm under innvendig gulv ved høyeste punkt. Med fall 1:200 mot utløp. Hvor det er brukt godt med grus for å sikre god avrenning vekk fra vegg.
- Kjellerne er isolert med XPS 300 isolasjon fra topp såle til underkant av kjellervinduer.
- Det er montert grunnmursplast fra bunn såle til ca. 10 cm over ferdig terreng. Plasten er montert på utsiden av isolasjonen. Det er videre monter svarte blikkbeslag som er freset inn i muren over isolasjon og ført ned til grunn.
- Det er plassert en Ø400 mm husdrenskum med 70 L sandfang utenfor hvert bygg.
- Det er gravd to stk infiltrasjonsmagasin hvor takvann føres i egne tette PE (dv) 110 mm rør fra byggene. Infiltrasjonsmagasinene er på ca på 25 m3 hver.
- Det er gjort justering av topplag på gårdsplasser utover arealene som ble berørt av de opprinnelige arbeidene for å sikre bedre avrenning.
- Det er lagt Fiberduk og singel på tidligere grøntareal rundt hele Vårveien 42.
- Det er lagt fiberduk og singel under alle terrasser
- Remontert terrasser til Vårveien 42
- Grøntarealer er tilbakeført ved planering og såing av nytt gress
- Det er gravet ned 2 stk fundamentrør til port ved Vårveien 42
- Det er refinansiert lån og lånt opp ytterligere for å dekke kostander knyttet til drenering

Annet arbeid

- Hevet balkong i Betzy Kjelsbergs vei 61B på grunn av vannlekkasje
- Reparerte vannlekkasje ifbm utekran i Betzy Kjelsbergs vei 61B med påfølgende bytte av innertak i kjeller.
- Byttet ut råtne planker på postkassestativ
- Reparert vindu i Betzy Kjelsbergs vei 61B
- Byttet vannbrett og toppbord på flere av byggene

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Sommeren 2021 ble det gjort en vesentlig oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget. Alle 16 fordelingsskap ble byttet ut med nye. All eksisterende belysning av felles arealer i borettslaget ble erstattet med LED, samt at det i tillegg ble vesentlig oppgradert både i antall lyskilder og kvalitet
- Sommeren 2021 ble det gjennomført piperenovering av alle piper. Det er da montert stålrør inne i pipene som alle ildsteder er knyttet til.
- Sommeren 2021 ble bodene borettslaget bygget om slik at hver leilighet fikk en stor bod til disposisjon i kjelleren.
- Høsten 2021 ble det gjort Infrastruktur oppgradering i form av innleggelse av fiber til alle leiligheten fra Viken Fiber / Altibox.
- Sommeren 2022 ble det gjort bytte av tak på garasjer.
- Sommeren 2022 ble Betzy Kjeldsbergs vei 61 malt
- Høsten 2022 ble alt av brannvarslere erstattet både i fellesarealer og inne i leilighetene. Varslerne har innebygget batteri med levetid på 10 år. Varslerne i fellesarealene er seriekoblet i soner. Det samme er de to varslerne internt i hver enkelt leilighet. En leilighet fungerer som en egen sone.
- Høsten 2024 ble det gjennomført stikkprøver av undertak. Byttet alle taksteiner som var sprukne. Erstattet mange vindskibeslag som var blåst bort. Remontert skadede nedløpsrør. Reparasjon og forsterkning av bly-for for kloakk hatter.

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 86303741. 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 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eks. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.587.500,-

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 har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

08.05.2025

André Mydske Thorshaug

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

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.	**2 264 542**	**1 903 616**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-2 496 268	531 982
Opptak lån / avdrag på lån	1 763 821	-179 816
Andre forhold som påvirker disp midler	8 760	8 760
Årets endring i disponible midler	**-723 687**	**360 926**
Disponible midler 31.12	**1 540 855**	**2 264 542**

"Andre forhold" som påvirker disponible midler gjelder avskrivninger .

Resultatregnskap Mørkjordet Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 942 784	1 864 320	1 910 784	2 102 784
Sum inntekter		**1 942 784**	**1 864 320**	**1 910 784**	**2 102 784**
Kostnader					
Personalkostnader	2	136 920	136 920	136 920	136 920
Avskrivninger	3	8 760	8 760	8 800	8 760
Kommunale avgifter		348 532	329 779	380 352	398 720
Strøm og annen energi	4	30 368	24 078	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	3 043 024	172 429	409 144	418 144
Løpende driftskostnader	6	261 438	72 078	122 800	124 150
Administrativ konsulentbistand	7	112 012	149 610	105 678	111 076
Digitale tjenester		210 816	200 256	210 816	230 000
Forsikringer		141 623	122 099	134 309	180 694
Andre driftskostnader	8	29 187	53 185	50 000	40 000
Sum driftskostnader		**4 322 680**	**1 269 194**	**1 588 819**	**1 678 464**
Driftsresultat		**-2 379 896**	**595 126**	**321 965**	**424 320**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		59 733	51 422	0	0
Andre finansinntekter		13 249	11 050	0	0
Rentekostnader		189 353	125 617	147 698	251 733
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-116 371**	**-63 144**	**-147 698**	**-251 733**
Årets resultat		**-2 496 268**	**531 982**	**174 267**	**172 587**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-2 496 268	531 982	0	0
Sum disponeringer		**-2 496 268**	**531 982**	**0**	**0**

Balanse - Mørkjordet Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	2 647 673	2 647 673
Andre driftsmidler	3	64 239	72 999
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 711 912**	**2 720 672**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 001	39 471
Andre fordringer		180 068	149 070
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	2 406 100	2 310 238
Sum omløpsmidler		**2 597 170**	**2 498 779**
SUM EIENDELER		**5 309 082**	**5 219 450**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		105 049	2 601 316
Sum egenkapital	**11**	**108 249**	**2 604 516**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	4 083 718	2 319 897
Borettsinnskudd		60 800	60 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 976	0
Leverandørgjeld		1 047 846	231 818
Annen kortsiktig gjeld		3 493	2 419
Sum gjeld		**5 200 833**	**2 614 934**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 309 082**	**5 219 450**

Sted:_____, dato:_____

André Mydske Thorshaug Styreleder	Anine Wilhelmsen Heitun Styremedlem	Stine Roald 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.

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 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.
Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 942 784	1 864 320
Sum	**1 942 784**	**1 864 320**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum	**136 920**	**136 920**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Automower Husqvarna AM 430
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 598
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 598
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 359
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 239
Årets avskrivninger :	8 760
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	30 368	24 078
Sum	**30 368**	**24 078**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 560	136 570
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 001	15 036
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	8 343	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 432	20 824
6640 Periodisk vedlikehold	2 940 688	0
Sum	**3 043 024**	**172 429**

Konto 6640 «Periodisk vedlikehold» gjelder drenering og isolering

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	46 145	64 728
6730 Honorar for teknisk rådgivning	207 943	0
6780 Andre driftsavtaler	7 350	7 350
Sum	**261 438**	**72 078**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 250	4 000
6710 Forretningsførerhonorar	101 880	96 660
6711 Honorar administrative tjenester	656	0
6725 Honorar for juridisk bistand	6 226	48 950
Sum	**112 012**	**149 610**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	5 273	9 594
6500 Verktøy	4 555	14 729
6540 Inventar	0	2 849
6550 Driftsmateriale	2 432	0
6553 Lisenskostnader	814	768
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	653	0
6800 Kontorrekvisita	0	289
6890 Annen kostnader	500	2 840
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	308	0
7000 Drivstoff	435	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	7 639	16 118
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 678	1 965
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7781 Sosiale tiltak	0	1 633
7790 Annen kostnad	500	0
Sum	**29 187**	**53 185**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1100 Bygninger	929 758	929 758
1101 Rehabilitering og påkostninger	1 664 748	1 664 748
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	53 167	53 167
Sum	**2 647 673**	**2 647 673**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 953 255	822 904
1931 Plasseringskonto 31+ Boligbanken	0	1 052 284
1933 Plasseringskonto 31+	0	435 050
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	452 845	0
Sum	**2 406 100**	**2 310 238**

Forretningsfører har standardisert kontobruken av sparekontoer i regnskapet. Endringen av kontotype gjør at saldo fra 2023 derfor ikke er reell.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	105 049	2 601 316
SUM EGENKAPITAL	**108 249**	**2 604 516**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Drenering av bygningsmasse	Refinansiering
Lånenummer:	**96660169528**	**96660148903**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2036	22.08.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 233 900	2 698 740
Lånesaldo 01.01:	0	2 319 897
Avdrag i perioden:	150 182	2 319 897
Opptak i perioden:	4 233 900	0
Lånesaldo 31.12:	**4 083 718**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 734 607	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660169528	32	127 616	4 083 712

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Mørkjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mørkjordet Borettslag

Styreleder	André Mydske Thorshaug (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Stine Roald (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Anine Wilhelmsen Heitun (sign.)	24.04.2025

Til generalforsamlingen i
Mørkjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Mørkjordet Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 496 268. 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, 5.mai 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mørkjordet Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 19:30 - Åssiden kirke, Ungdomssalen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 9

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 10

Fra NBBO møtte: 1

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Næss

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Anine Heitun

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Ikke valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Mari S. Bekken

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 2 496 268,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 120'000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Etablering av sykkelparkering på borettslagets område

Det er ønskelig med en sykkelparkering på borettslagets området. Slik det foreligger i dag er det ingen spesielt trygge og praktiske steder for borettslagets beboere å parkere sykler utenom i egen gang. Dette på grunn av stor gjennomgang på borettslagets område og fare for tyveri og skade. Parkering i egen gang er upraktisk og skaper mye møkk og støv, osv.

Med installering av port mellom bygget og postkassene og gjerde ved hekken til nr. 42 vil det kunne bli noe tryggere, men uvedkommende vil likevel kunne komme seg på borettslagets område som gjør syklene utsatt for tyveri og skade ved å parkere og låse syklene ute ved inngangene eller hagene. Det foreslås derfor å undersøke muligheten for å bygge en sykkelparkering på borettslagets område. Herunder undersøke plassering, kostnader og innhente tilbud for etableringen. Det er mest ønskelig med et eget låsbart sykkelskur/bod med tak, alternativt fastskrudd sykkelstativ. Sistnevnt vil ikke løse faren for tyveri og skade/hærverk.

Vedtak:
Generalforsamlingen støtter forslaget om å undersøke muligheten for å bygge en sykkelparkering på borettslagets område. Herunder plassering, kostnader og innhente tilbud for etableringen. Styret presenterer så dette for en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt, for evt. beslutning om gjennomføring.

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Anine Heitun

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Mari S. Bekken og Ann Kristin Andersen

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Protokoll for Mørkjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Mari Stevning Bekken (sign.)	26.05.2025

Vedtekter

for Mørkjordet Borettslag org nr 950 759 690
Sist vedtatt på generalforsamling den 04.05.2022
Vedtekten trer i kraft samtidig med ikrafttredelse for ny borettslov av 06.06.2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-
(2) 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 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, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.
(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for utvendig beising/maling. Andelseierne i den enkelte blokk/bolig skal utføre dette i fellesskap, eller på annen måte, til den tid borettslaget har fastsatt. Borettslaget kan om andelseier ikke oppfyller sine forpliktelser, få arbeidet utført for andelseiers regning. Nødvendig materiale og utstyr er borettslagets ansvar.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, elektrisk anlegg/ledninger inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, vasker, benker og innvendige dører med karmer, men eksklusivt utskifting av klosett
og v.v. bereder.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Parkering

6-1 Oppbevaring av kjøretøy
Det er forbudt å oppbevare kjøretøy uten skilter på eiendommen i mer enn 3 måneder. Det kan søkes om dispensasjon ved evt. motorsykkel som gjerne står hele vinter uten skilter og evt bil som drives og jobbes med/fikses, styret avgjør i hvert enkelt tilfelle" vedtas.

6-2 Garasjer
For å disponere garasje må du ha bil med skilter på. Du må bruke garasjen til oppbevaring av bilen. Garasjen skal ikke brukes til andre formål på en slik måte at den ikke lenger brukes til oppbevaring av bil. De som disponerer garasje, skal betale den en til hver tid gitte leie som er satt av borettslaget. Brudd på vilkårene er grunnlag for å trekke tilbake plassen og gi den videre. Når en garasje blir ledig kan man søke om å få garasjeplass. Garasje tildeles deretter til den søkeren som tilfredsstiller kravene og har lengst ansiennitet.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 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. 5

9. Styret

9-1 Styret og dets vedtak
(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
MØRKJORDET BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av
beboernes egen evne til å omgås sine medmennesker,
og vise hensyn og omtanke under ulike forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med noen felles regler,
på bakgrunn av dette er disse husordensreglene laget.

1. **Alle beboere plikter å påse at eiendommene behandles forsvarlig til enhver tid.**
   Utvendig renhold utføres i fellesskap, eller etter turnusliste.

2. **Trappevask og renhold av fellesrom foretas av beboerne hver uke.**
   Kjellertrapp skal vaskes hver 14.dag, eller etter behov.
   Inngangspartiet skal holdes ryddig, og skal ikke være et oppbevaringsrom for sykler og lignende.

3. **Vaskerom/tørkerom skal holdes ryddige.**
   Vaskemaskiner/tørketromler skal stå på eget underlag, og må ha eget opplegg for vann og strøm. Strømuttak skal tilknyttes den enkeltes måler.
   Klesvask bør ikke henge ute på søndager, men kan, dersom det er helt nødvendig gjøre det.

4. **Utgangsdøren skal ALLTID være låst.**

5. **Etter klokken 22:00 på hverdager og kl 24:00 på lørdager skal det være ro i leilighetene. Skal du ha selskap eller lignende, så gi beskjed til naboene, så slipper du klage i ettertid.**

Åssiden 1.desember 2008
Styret i Mørkjordet Borettslag

Utskriftsdato: 20.02.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	1035	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN								

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
10266714	6501	05.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	549	05.02.2026
08500016	0	05.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	549	-

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: 20.02.2026

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.**	116	**Bruksnr.**	1035	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN								

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	43 501,19 kr
Vann	26 182,24 kr
Sum	**69 683,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	8 stk	981.64	1/1	0 %	7 853,12 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	8 stk	1598.96	1/1	0 %	12 791,68 kr	0,00 kr
					Sum	**20 644,80 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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 116	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse: Vårveien 34 A				
Referanse: 83260063				
Avtalenummer: 1149274				
Dato: 20.02.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 33290				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.20.02.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1035	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN								

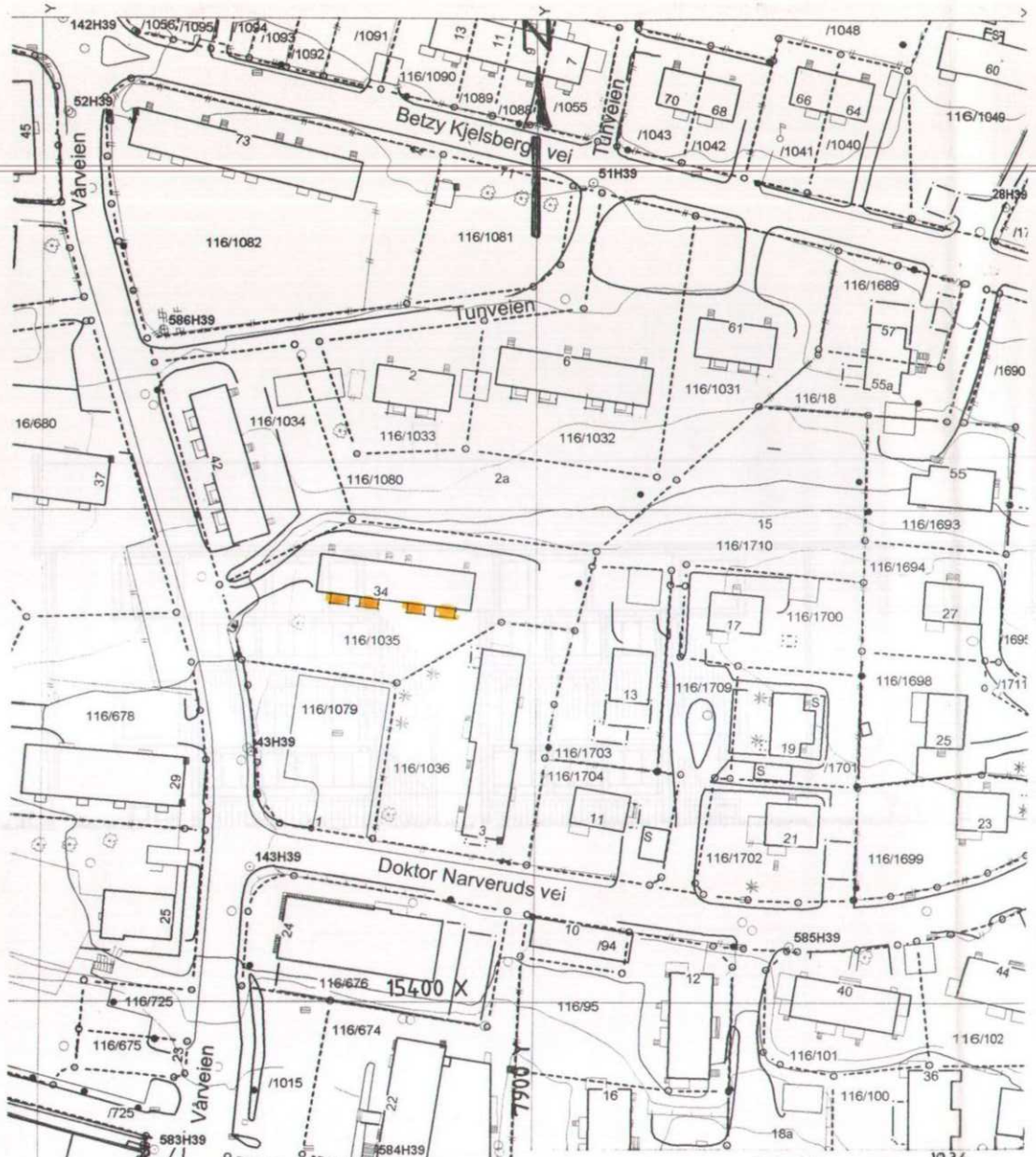
Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.

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.



SITUASJONSRISS over Gnr. 116		Br.nr. 1033, 1035
Målestokk 1: 1000 Ekv. 1.0	Ajour 19 93	Rekv.nr. 9350
Areal: -------		Koordinatsystem
Veikode: 1720		Drammen 1963
Adresse: Tunveien 2 , 6 m.m.		Kartblad: 15.0/7.2
		CH041-1-24
Eier: Mørkjordet borettslag		
Drammen oppmålingsvesen		Grensemarkering:
dato 12 , 11-96	Underskrift	---- sikker -·-·- usikker

Naboer og gjenboere:

GNR/BNR	EIER	EIERS ADRESSE
116/~~1034~~,1080	MØRKJORDET B/L	
116/1043	PETTER A.SPÆREN	BETZY KJELSBERGS VEI 70 , 3024 DRAMMEN
116/1042	LOUISE OG ERLING THORSEN , BETZY KJELSBERGS VEI 68 , 3024 DRM.	
116/1041 S-1	FRODE HØIBERG	BETZY KJELSBERGS VEI 66 , 3024 DRAMMEN
116/1041 S-2	STEIN A.SVIGGUM	BETZY KJELSBERGS VEI 66 , 3024 DRAMMEN
116/1040	GURI M.JULIN	BETZY KJELSBERGS VEI 64 , 3024 DRAMMEN
116/1689	EVA OG HARALD DALAGER , BETZY KJELSBERGS VEI 57 , 3024 DRM.	
116/18	BENTE OG JAN MIKARLSEN , BETZY KJELSBERGS VEI 55A , 3024 DRM.	
116/1703	REIDUN ERIKSEN	DR.NARVERUDS VEI 13 , 3024 DRAMMEN
116/1036	JERNBANEVERKS. B/L , V/DBBL ,NEDRE STORGATE 9 , 3015 DRAMMEN	
116/678,680	VÅRVEIEN B/L , V/DBBL , NEDRE STORGATE 9 , 3015 DRAMMEN	
116/1082	B/L TUNVEIEN 20 M.FL , V/ DBBL , NEDRE STORGATE 9 , 3015 DRAMMEN	
116/1079,1710	DRAMMEN KOMMUNE V/DRAMMEN EIENDOM KB, ENGENE 1,3008 DRM.	
116/1081	DRAMMEN E-VERK	POSTBOKS 7007 , 3007 DRAMMEN

Geodataseksjonen, 11.11.96

Engene 1, 3008 Drammen - Telefon 32806050 - Telefax 32806264

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
0 3 FEB 1997
J.nr. 96/11565
Mappe nr.

Tegning godkjent
3/6-12-97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

A: MARKERT BALKONGER 31-01-97

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL

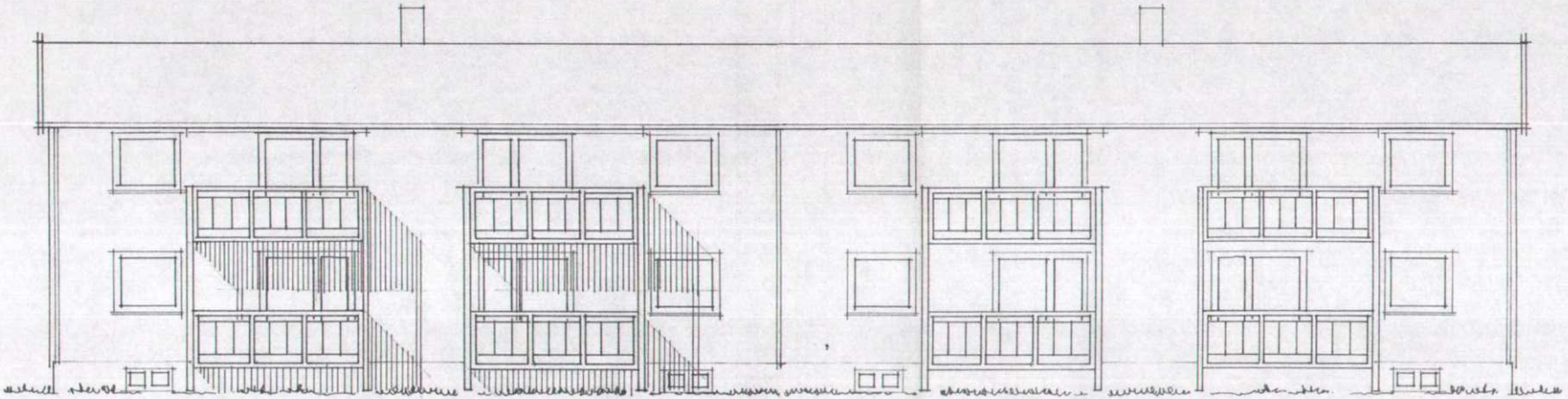
I kontor- og arbeidsfellesskap med siv.arkitektene Bjørn V. Eriksen og Svein Arne Lerkelund

Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen, Tlf. 32 83 68 60

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

MØRKJORDET BORETTSLAG NYE BALKONGER			Prosjekt nr. 1732
Tegnet HH	Sist revidert 31.01.97	Dato 15.11.96	Målestokk 1:1000
KART M/NABOER			Tegning nr. 01 A

Tegning godkjent
3.6.97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN



DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
02 DES 1996
J.nr. 11565/96
Mappe nr.

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

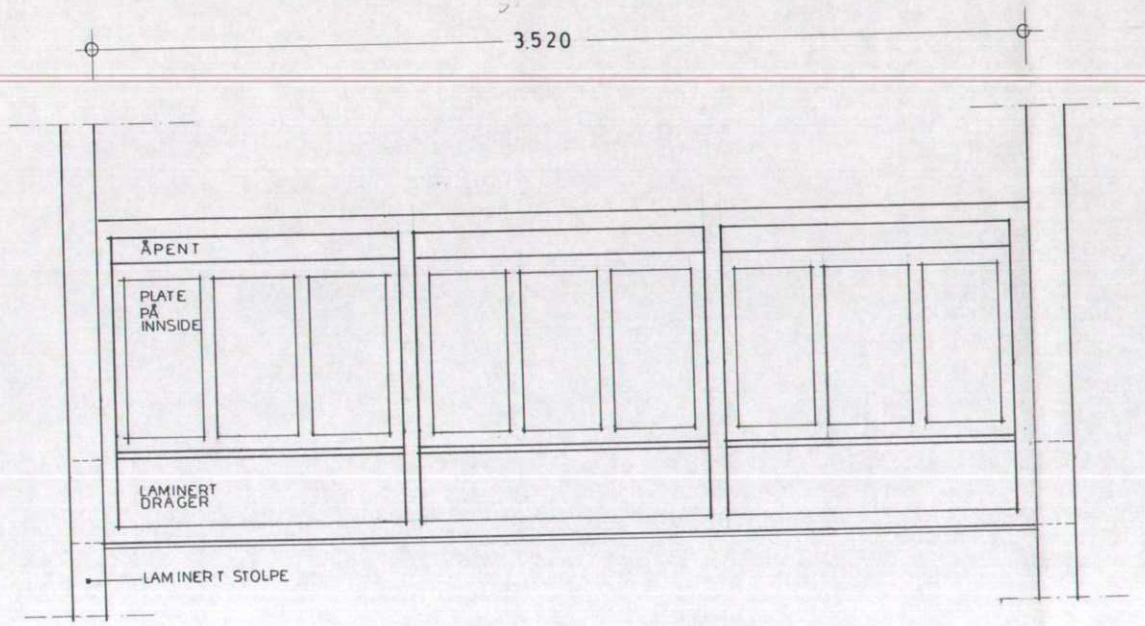
Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL

I kontor- og arbeidsfellesskap med
siv.arkitektene Bjørn V. Eriksen og Svein Arne Lerkelund

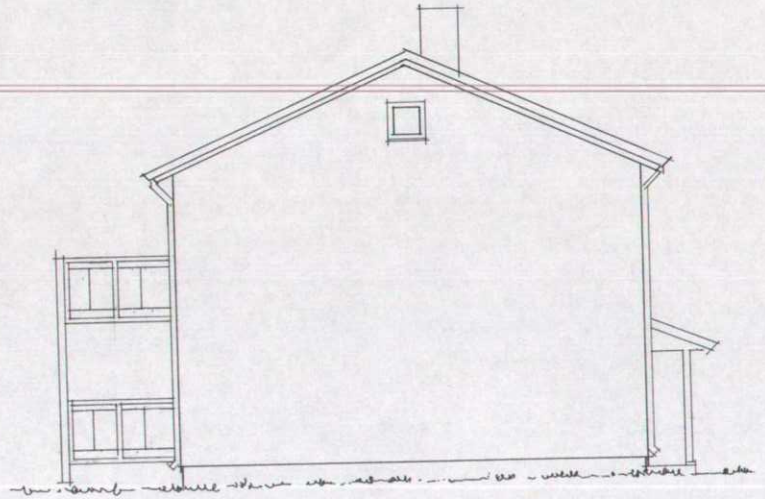
Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen, Tlf. 32 83 68 60

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

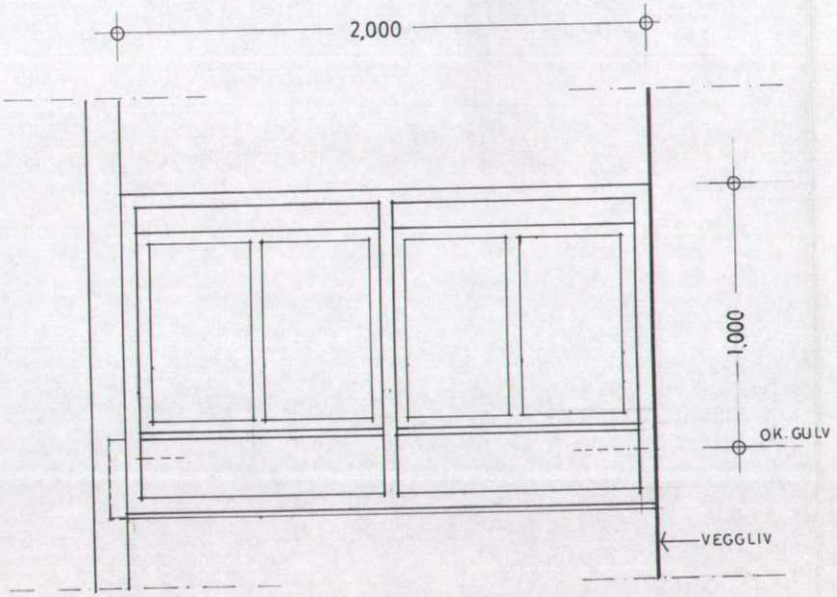
MØRKJORDET BORETTSLAG NYE BALKONGER			Prosjekt nr. 1732
Tegnet HH	Sist revidert	Dato 15.11.96	Målestokk 1:100
VÅRVEIEN 34 – 116 / 1035 FASADE SYD			Tegning nr. (D) 03



FRONTOPPRISS



TYPISK GAVLFASADE



SIDEOPPRISS

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
0 2 DES 1996
J.nr. 11565/96
Mappe nr.

Tegning godkjent
3.6.12.97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL
Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL
I kontor- og arbeidsfellesskap med
siv.arkitektene Bjørn V. Eriksen og Svein Arne Lerkelund
Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen, Tlf. 32 83 68 60

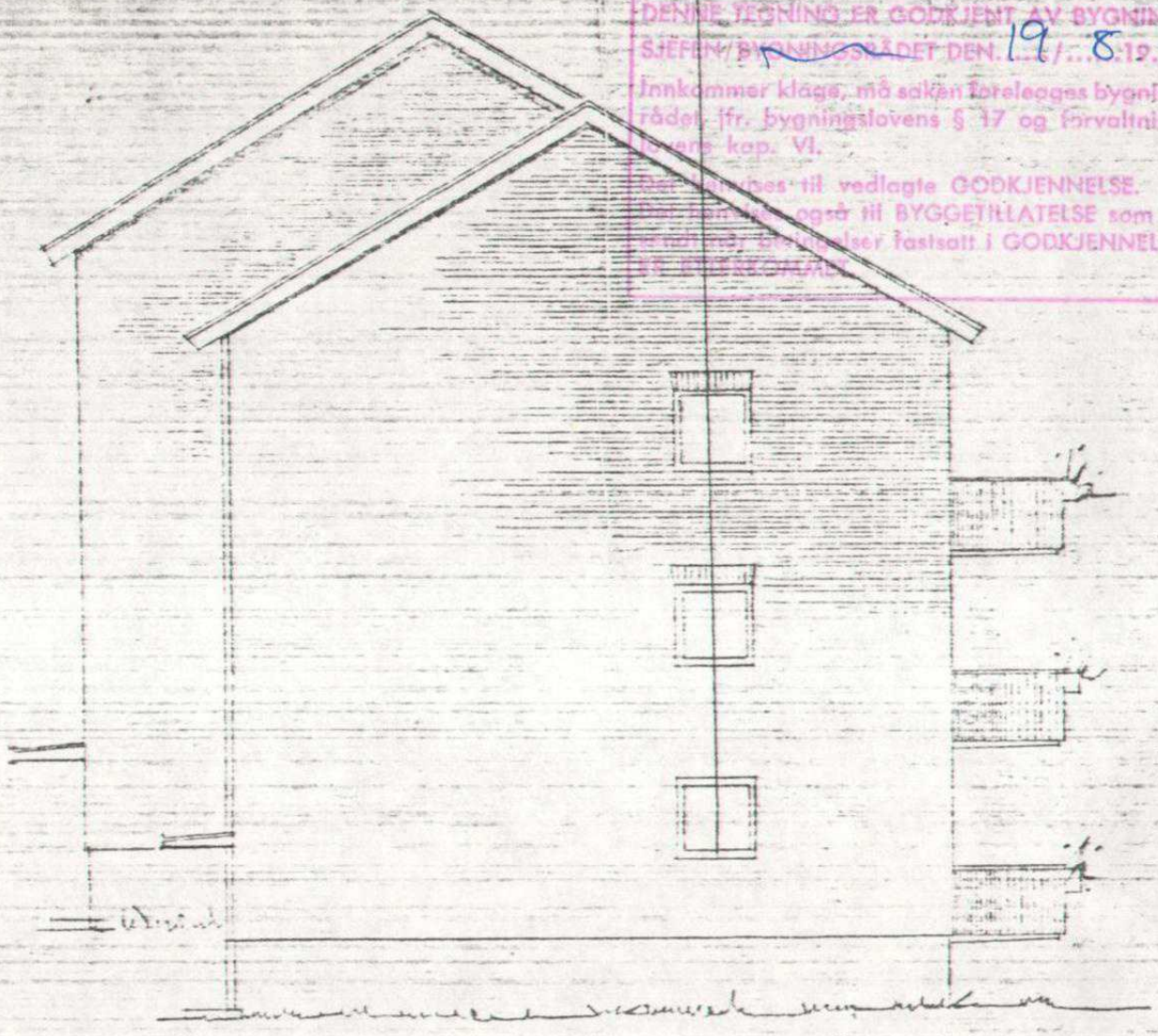
NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

MØRKJORDET BORETTSLAG NYE BALKONGER			Prosjekt nr. 1732
Tegnet HH	Sist revidert	Dato 15.11.96	Målestokk 1:100, 1:20
TYPISK GAVLFASADE BALKONGFRONTER			Tegning nr. 02

B0HSG/18498832 Geomatikk
116/1031, 116/1032, 116/1033, 116/

Samme type vinduer

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN. 19/8.19 83
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Den henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Den henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
gitt med de betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
OG VEDLEGG DERAV.



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00502 | 1957

NORD

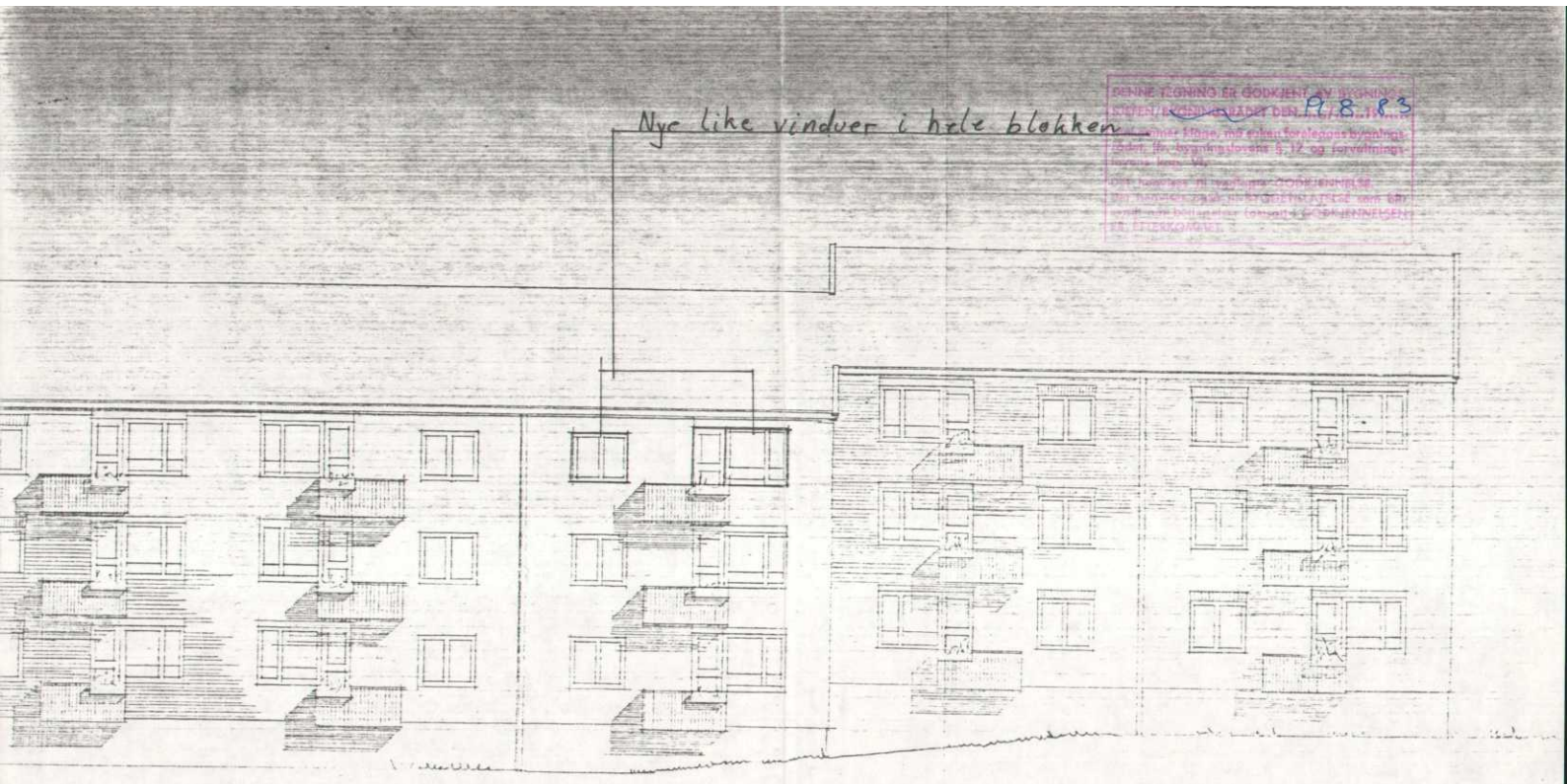
AFFOTERT, den 17/4-57.
Drammen Byggesak

Denne tegning og utførelsen må ikke uten tillatelse brukes til noe på byggestedet

skaver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

DØRL

VÅNEEN 33	29-2-57
	2C
FASADER	MÅL: 1:100
ROBERT BJORKA	28



VEST

APPROBERT, den 14/12-57
Drammen Byggnemnd

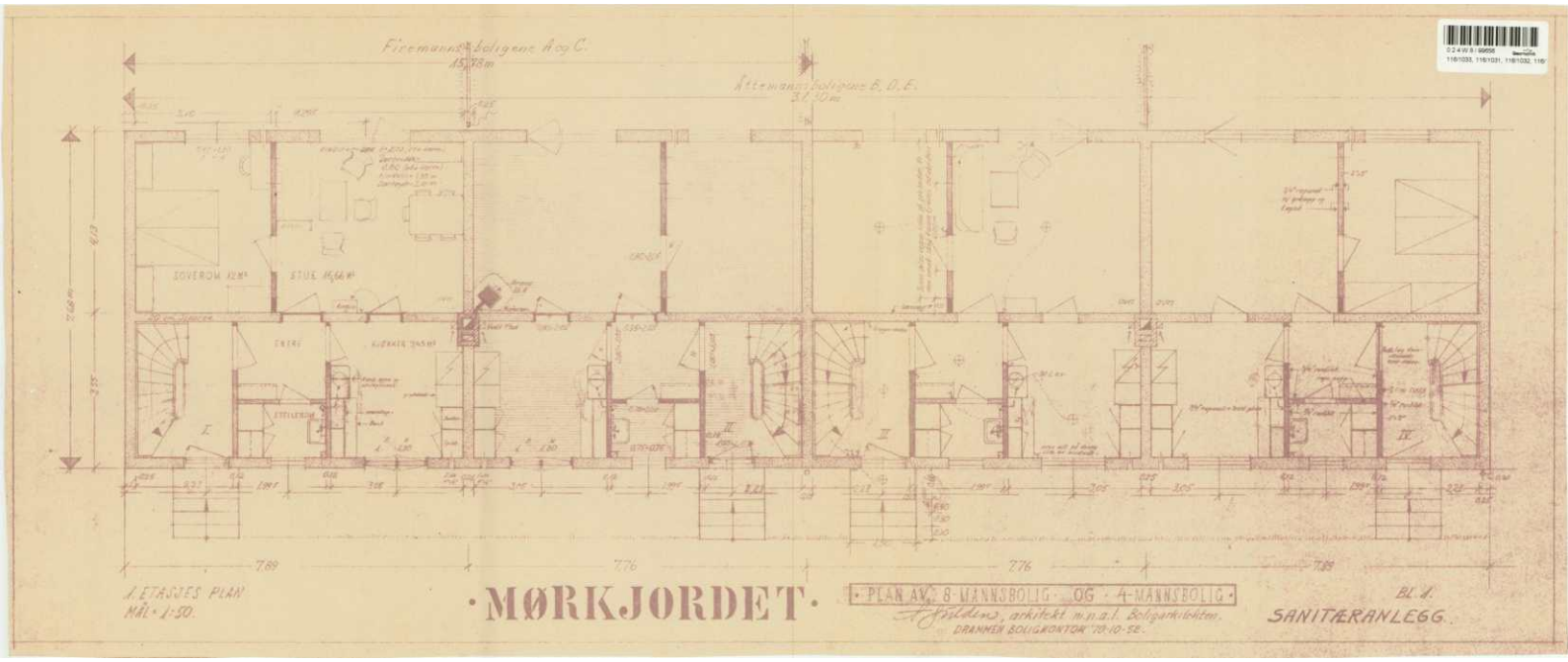
Godkjent forutsetning av ovennevnte ikke vesentlig avviker av Byggelikemøten. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

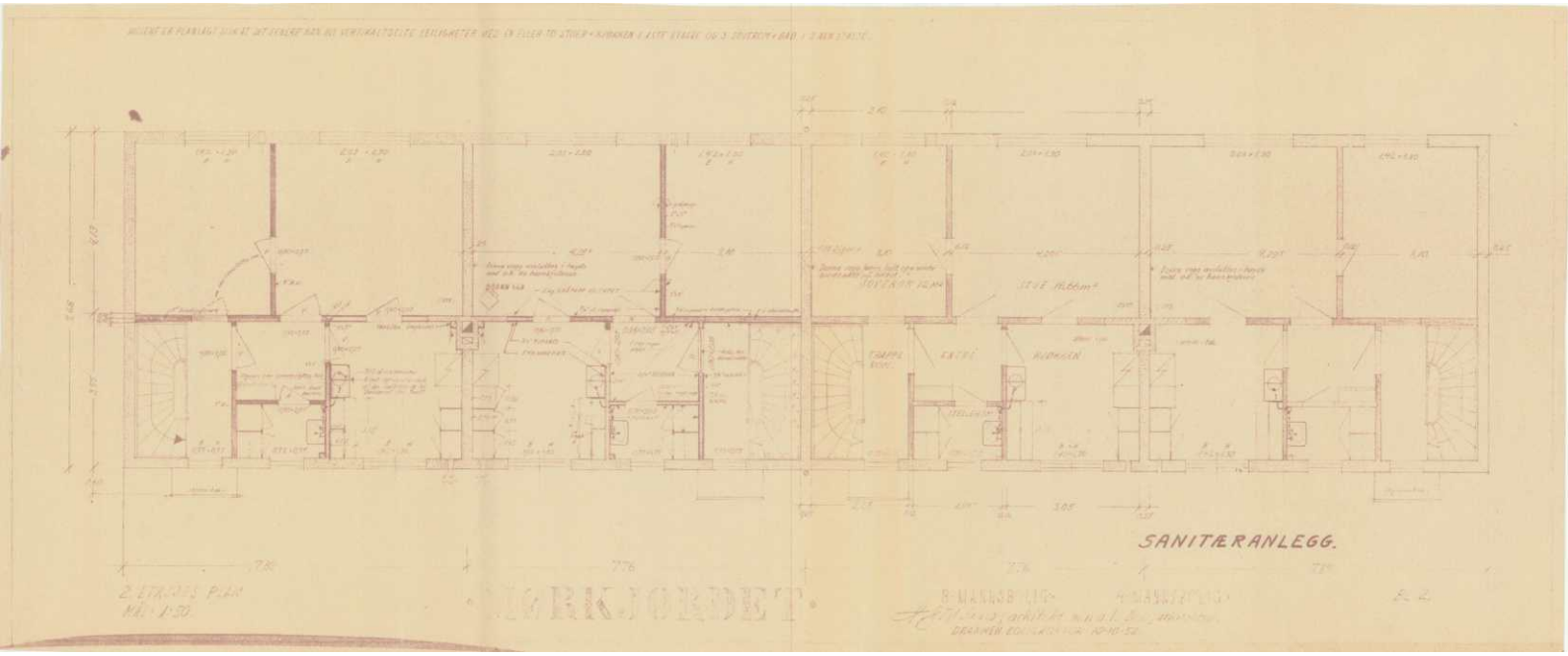
BYGGMESTER

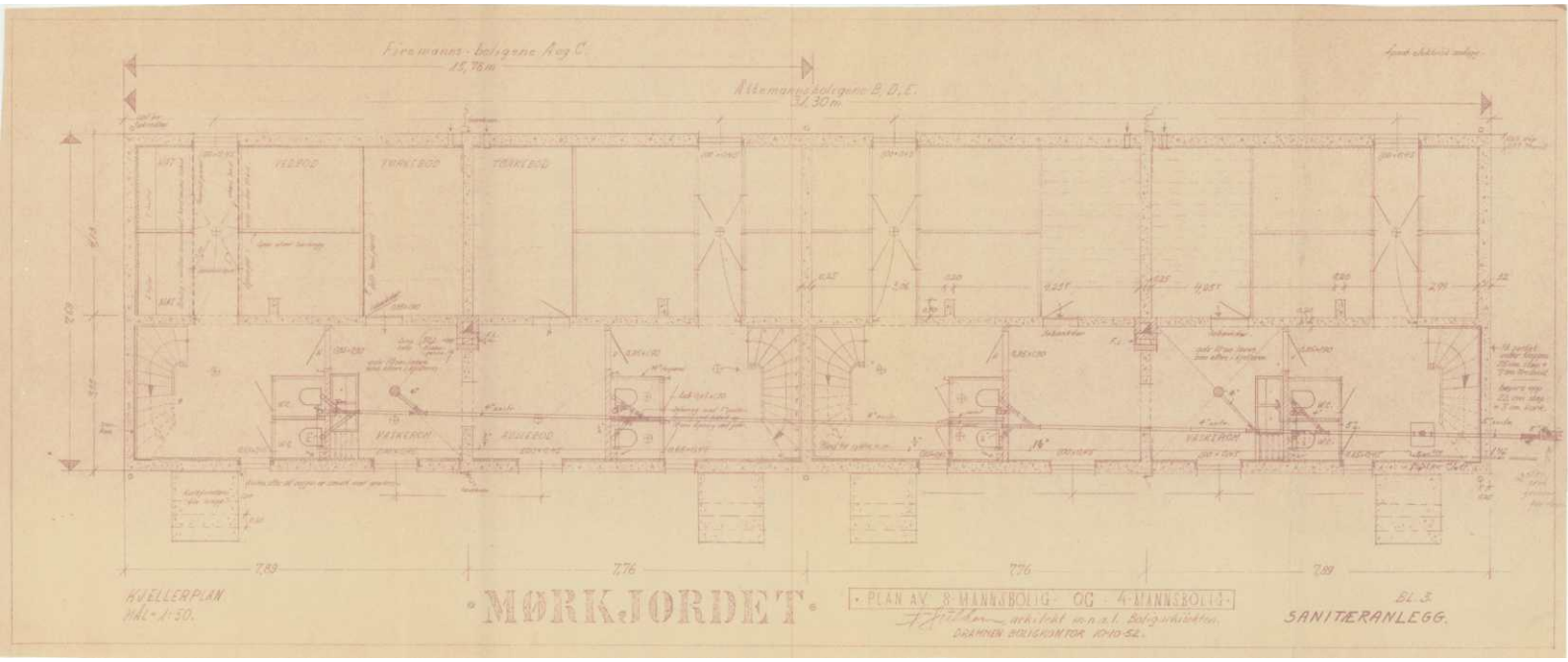
VARVEIEN 33

FASADER

ROBERT BJØRKA
ARKITEKT M.N.A.L
N. STORGT. 9 DRAMMEN T.F. 83 83


Firemannsboligene A og C.
15,78m
Firemannsboligene B, D, E.
31,10m
SOVEROM 12m²
STUE 16,66m²
ENERI
KJØKKEN 9,45m²
STELLEROM
I
II
III
IV
7,89
7,76
7,76
7,89
·MØRKJORDET·
· PLAN AV 8 MANNSBOLIG · OG · 4-MANNSBOLIG ·
A. Fjeldsen, arkitekt m.n.a.l. Boligarkitekten.
DRAMMEN BOLIGKONTOR 78-10-52.
1. ETASJES PLAN
MÅL 1:50.
BL. 1.
SANITÆRANLEGG.


SANITÆRANLEGG.
2 ETASJES PLAN
M: 1:50



KJELLERPLAN
MÅL = 1:50.

MØRKJORDET

PLAN AV 8-MANNSBOLIG OG 4-MANNSBOLIG

arkitekt m.n.l. Boligadministrasjonen
DRAMMEN BOLIGKONTOR 1940-52.

BL 3.
SANITÆRANLEGG.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 23.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	1035	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1954.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

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 eiendoms-forespørsler.

DRAMMEN KOMMUNE

VARMEHUSET AS
Ingeniør Rybergs gate 106
3027 DRAMMEN

Dato: 03.08.2021
Saksnr.: BYGG-21/01168-7
Deres ref.:

Betzy Kjelsbergs vei 61, Tunveien 6 og 2, Vårveien 42 og 34, ferdigattest for rehabilitering av 8 stk piper i mørkjordet borettslag

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/1031/0/0
	Betzy Kjelsbergs vei 61A
Ansvarlig søker:	VARMEHUSET AS
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/1032/0/0
	Tunveien 6A
	Tunveien 6B
	Tunveien 6C
	Tunveien 6D
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/1033/0/0
	Tunveien 2A
	Tunveien 2B
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/1034/0/0
	Vårveien 42A
	Vårveien 42B
	Vårveien 42C
	Vårveien 42D
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/1035/0/0
	Vårveien 34B
	Vårveien 34C
	Vårveien 34D
	Vårveien 34A
Tiltakshaver:	MØRKJORDET BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av 8 stk piper, mottatt 12.07.2021.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 02.06.2021 til rehabilitering av 8 stk piper, i sak med saksnummer 21/01168-4.

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 rehabilitering av 8 stk piper.

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.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 12.07.2021, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen 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

Christoffer Bendiksen Øien
Saksbehandler

Linda Hoffmann
Godkjenner

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: MØRKJORDET BORETTSLAG

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1035**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	158521911	0	Tatt i bruk	Bolig	480	0	0	480

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624644 Øst: 564423 System: EPSG:25832	Nei	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1954	10.02.2005	
EB-Endre bygningsdata	01.06.2021	01.06.2021	
EB-Endre bygningsdata	04.08.2021	04.08.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34A	116	1035	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34A	116	1035	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34B	116	1035	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34B	116	1035	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34C	116	1035	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34C	116	1035	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34D	116	1035	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Vårveien 34D	116	1035	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	240	0	240

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	240	0	240

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	**116**	**1035**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1678,8	1679,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.08.1953	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624638,69 Øst: 564423,92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/1035	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/1035	0
Kart- og delingsforretning	01.09.1953				8/120	0
					116/1035	0
Kart- og delingsforretning	01.09.1953			Avgiver	8/28	-1679,3
				Mottaker	116/1035	1679,3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158521911	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	480	0	480

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vårveien	34	A		Nord: 6624643 Øst: 564411 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 125-Åssiden 25 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3024-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad

Etat: -
Saksnummer:
Tekst: 8/140

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
1678,8	Nord: 6624638,69011369 Øst: 564423,91999653 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**1035**	**0**	**0**	Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN Vårveien 34B, 3024 DRAMMEN Vårveien 34C, 3024 DRAMMEN Vårveien 34D, 3024 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1678.77m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1678.77m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 060213-1	REGULERING AV GNR. 8, BNR. 120, MØRKJORDET. (29.8.1952)	Boliger	1447.9m^2
3301 060213-1	REGULERING AV GNR. 8, BNR. 120, MØRKJORDET. (29.8.1952)	Kjørevei	170.05m^2
3301 060213-6	REGULERING AV GNR. 9, BNR. 255, (KVANLIDJORDET). (5.6.1953)	Boliger	50.34m^2
3301 060213-6	REGULERING AV GNR. 9, BNR. 255, (KVANLIDJORDET). (5.6.1953)	Offentlig friområde	10.37m^2
3301 060228-10	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET VÅRVEIEN - ROSENKRANTZGATA. (18.9.1973)	Gang-/sykkelvei	0.1m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602415	Detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg (25.9.2018)

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.

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

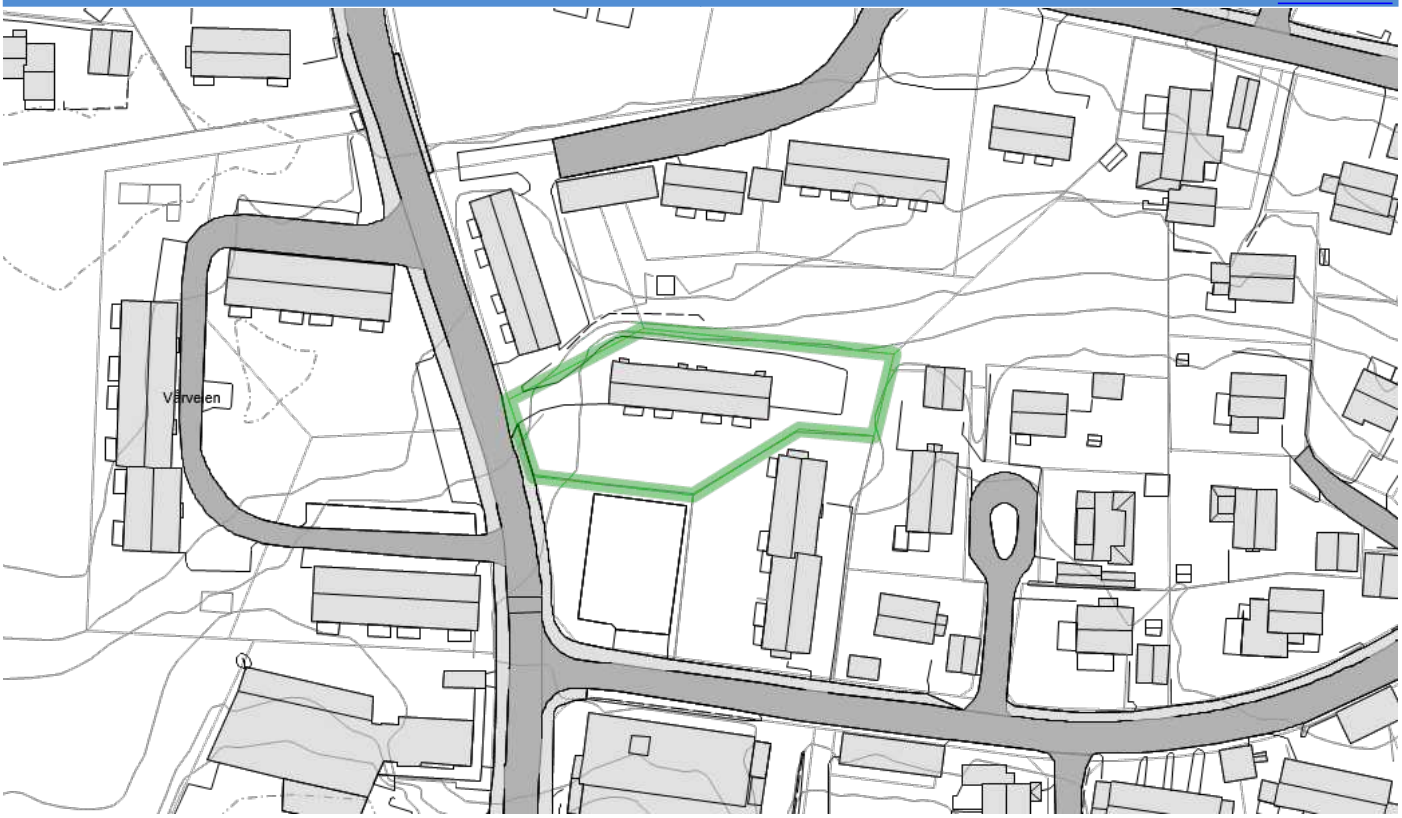
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1035**	**0**	**0**

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	116	1035	0	0	1	1678.77m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	1	272.74m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1678.77m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060213-6	REGULERING AV GNR. 9, BNR. 255, (KVANLIDJORDET).	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	60.71m^2
060228-10	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET VÅRVEIEN - ROSENKRANTZGATA.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.10m^2
060213-1	REGULERING AV GNR. 8, BNR. 120, MØRKJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1617.96m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	170.05m^2
Gang-/sykkelvei	0.10m^2
Boliger	1498.24m^2
Offentlig friområde	10.37m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1035**	**0**	**0**

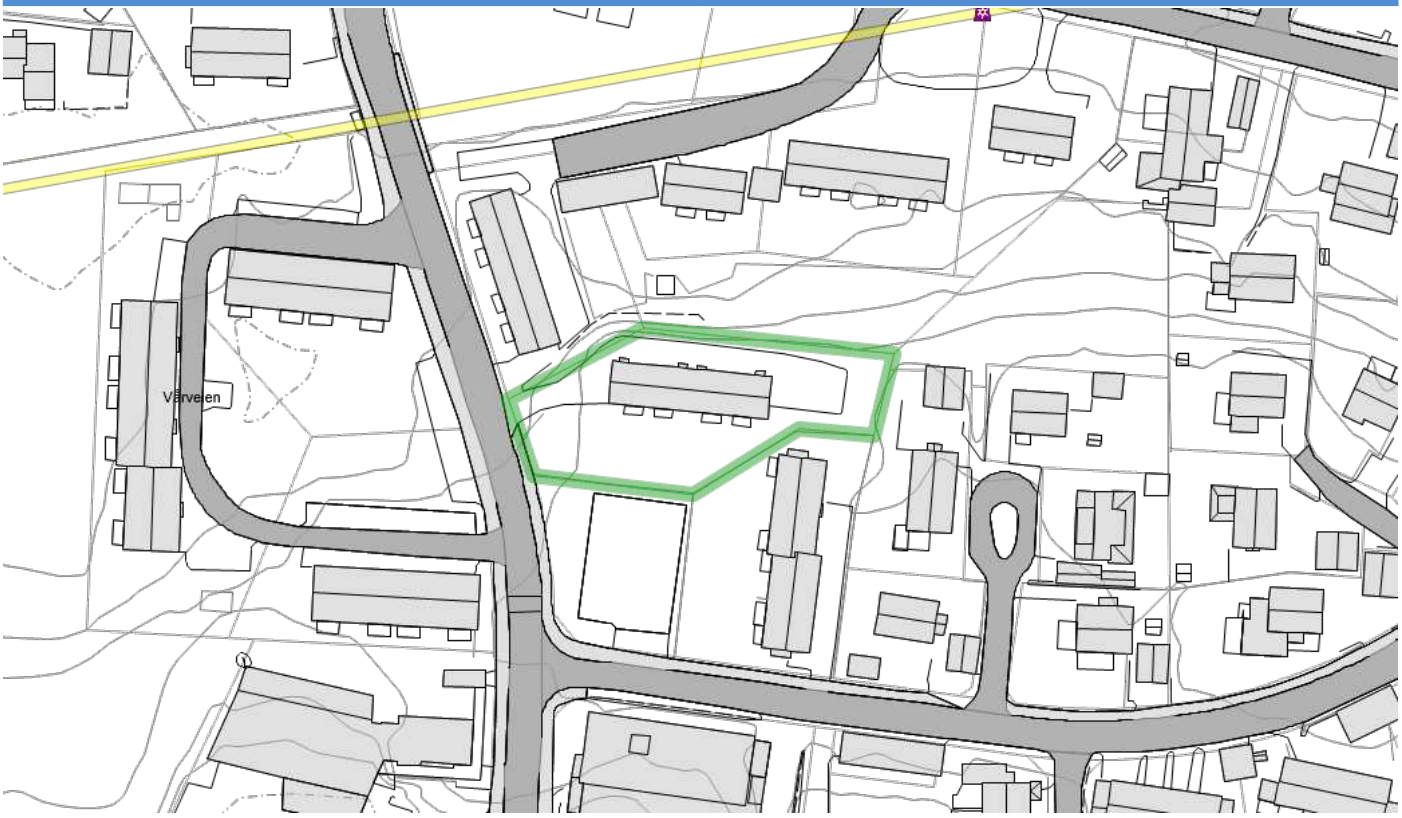
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 - Listeført

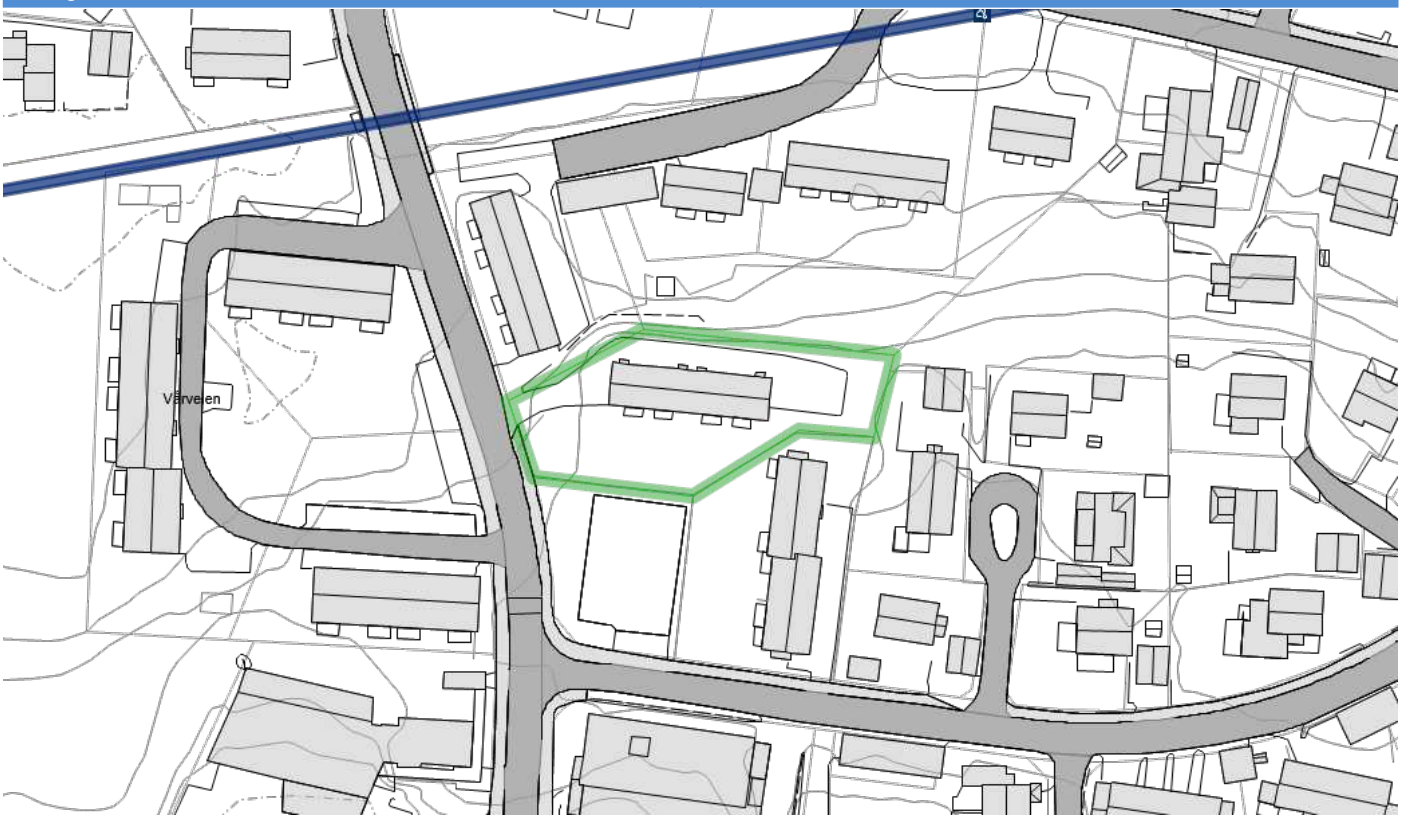
Ingen treff i temadatabasen.

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

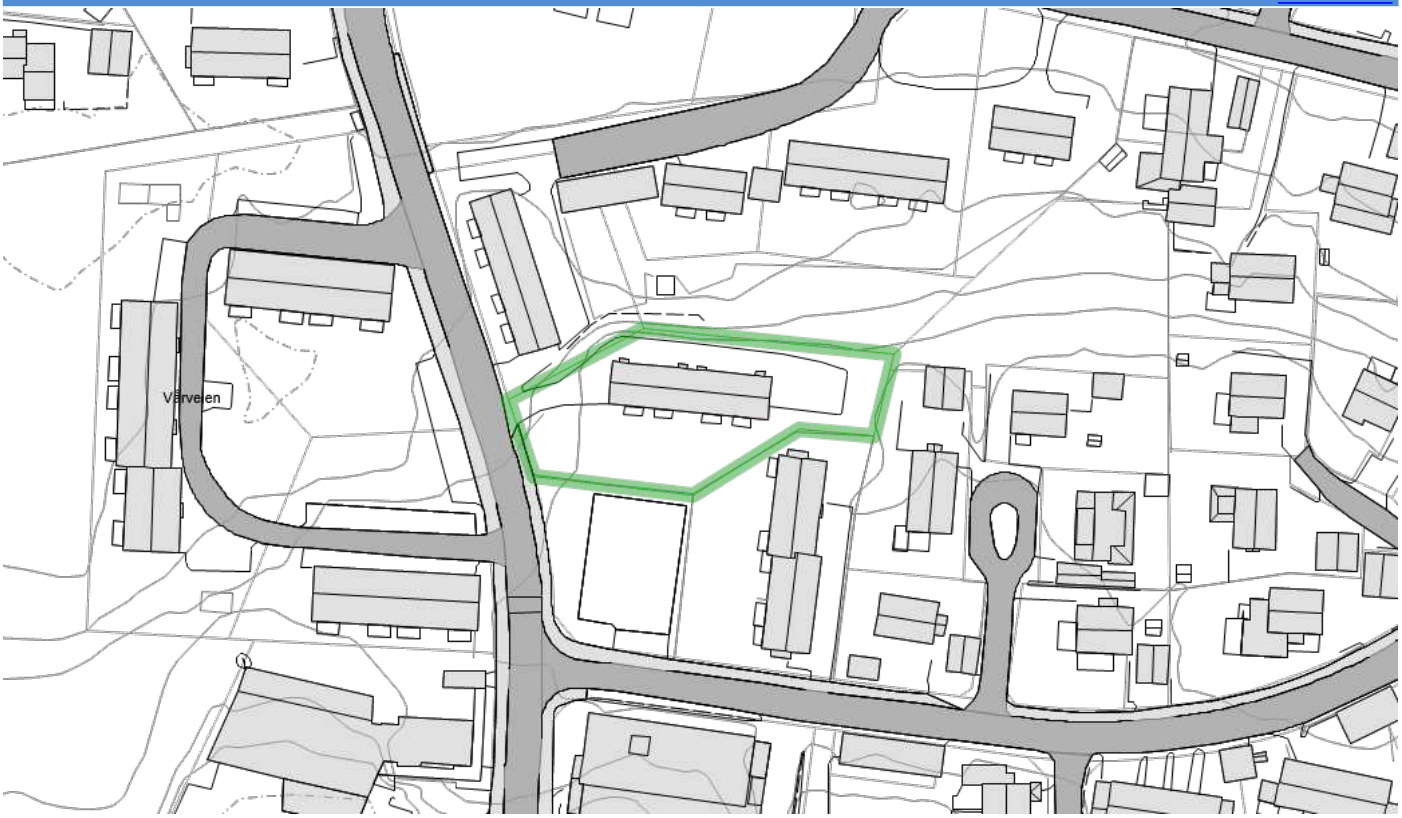
Ingen treff i temadatabasen.

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	116	1035	0	0	1	1678.77m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	1	272.74m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1678.77m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060213-6	REGULERING AV GNR. 9, BNR. 255, (KVANLIDJORDET).	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	60.71m^2
060228-10	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET VÅRVEIEN - ROSENKRANTZGATA.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.10m^2
060213-1	REGULERING AV GNR. 8, BNR. 120, MØRKJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1617.96m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	170.05m^2
Gang-/sykkelvei	0.10m^2
Boliger	1498.24m^2
Offentlig friområde	10.37m^2

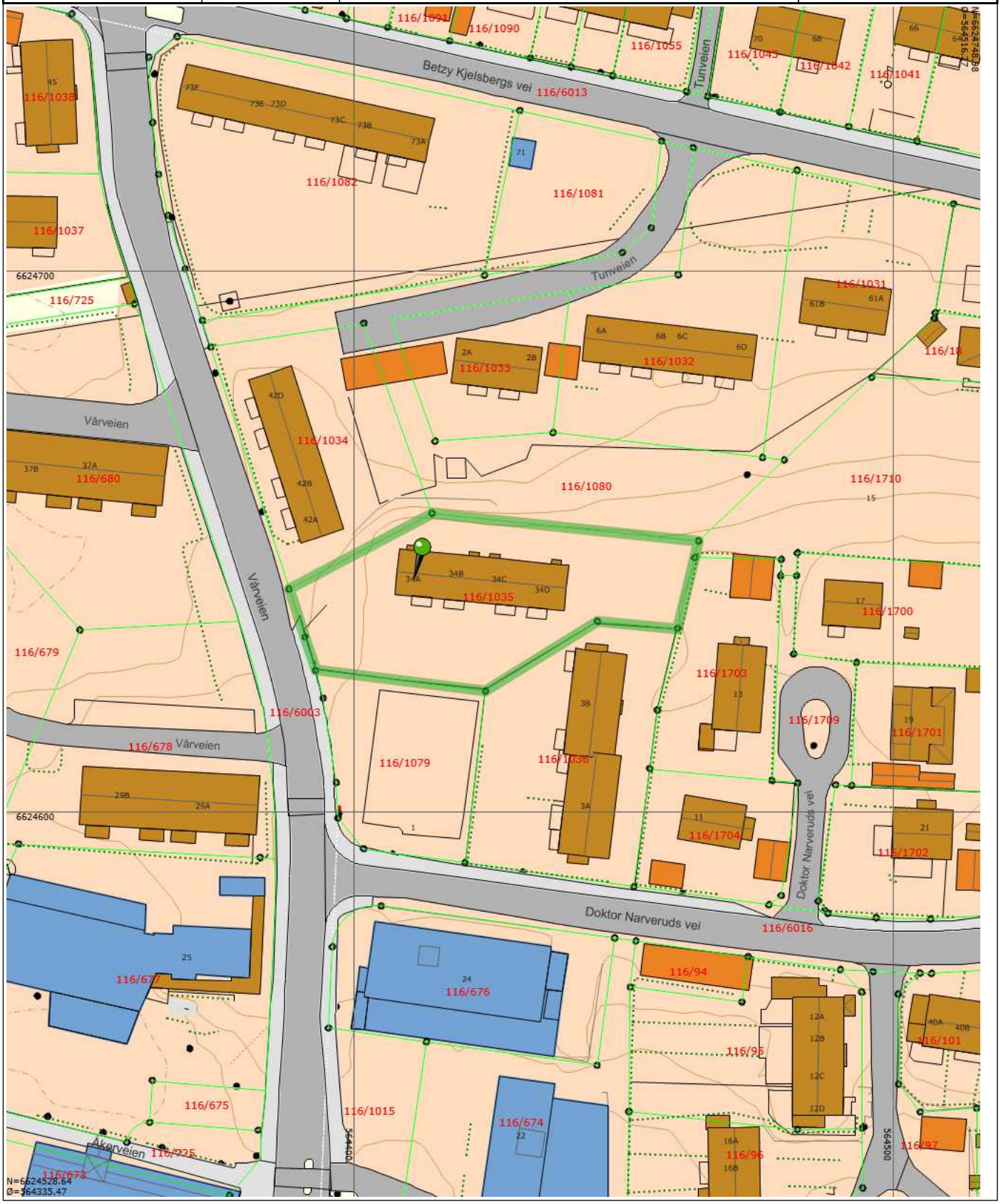
Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vårveien 34A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

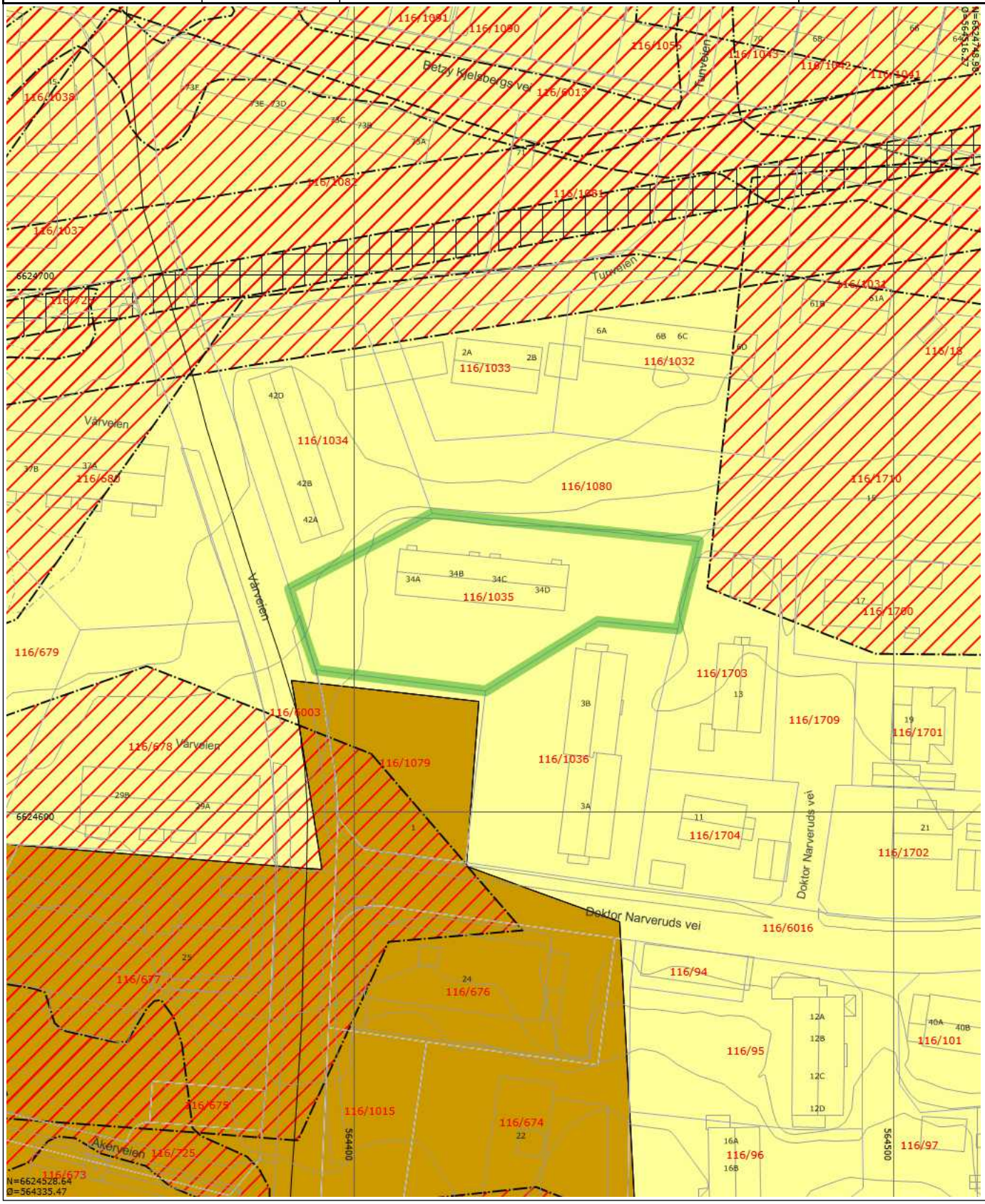
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Masteomriss	Trase
Forsenkningskurve	Høydekurve	Bebygd område
Annet		

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vårveien 34A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

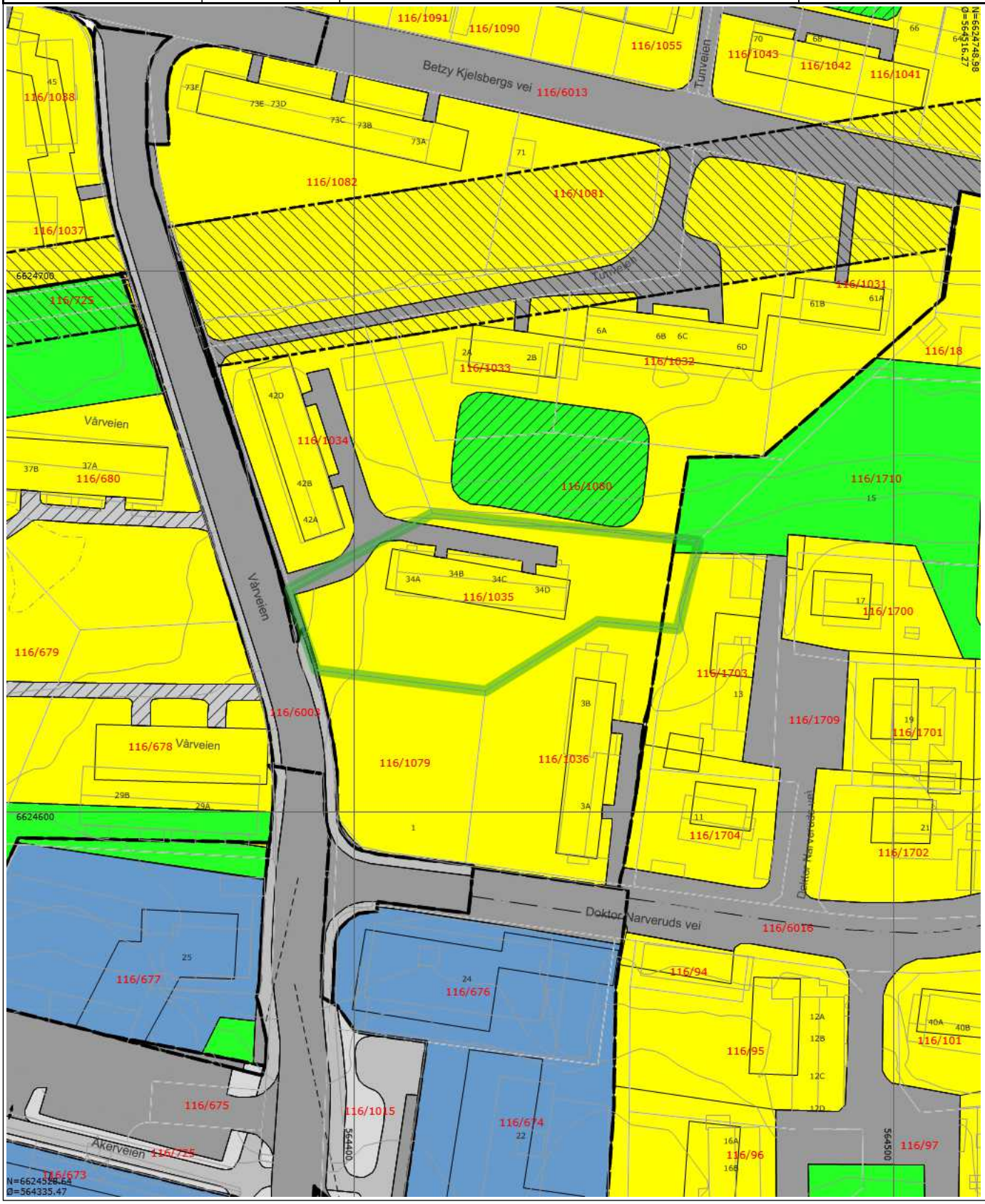
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseOmråde	Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare	Flomfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vårveien 34A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERING AV GNR. 9, BNR. 255, (KVANLID			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

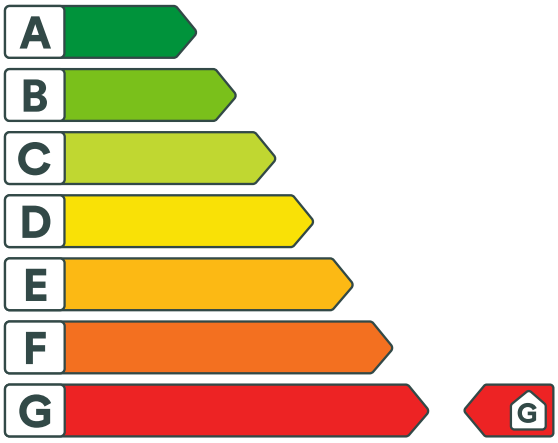
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Forretning	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles grøntareal

enova

Energiattest



Adresse **Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263124**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158521911**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **1035**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **380,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **405,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 841 kWh**

Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN

Detaljering

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

Vårveien 34A, 3024 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

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:
Vårveien 34A, 3024 Drammen
Gnr. 116, Bnr. 1035, andelsnr. 10 i MØRKJORDET BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260063

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
