PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

JUPITERVEIEN 78

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

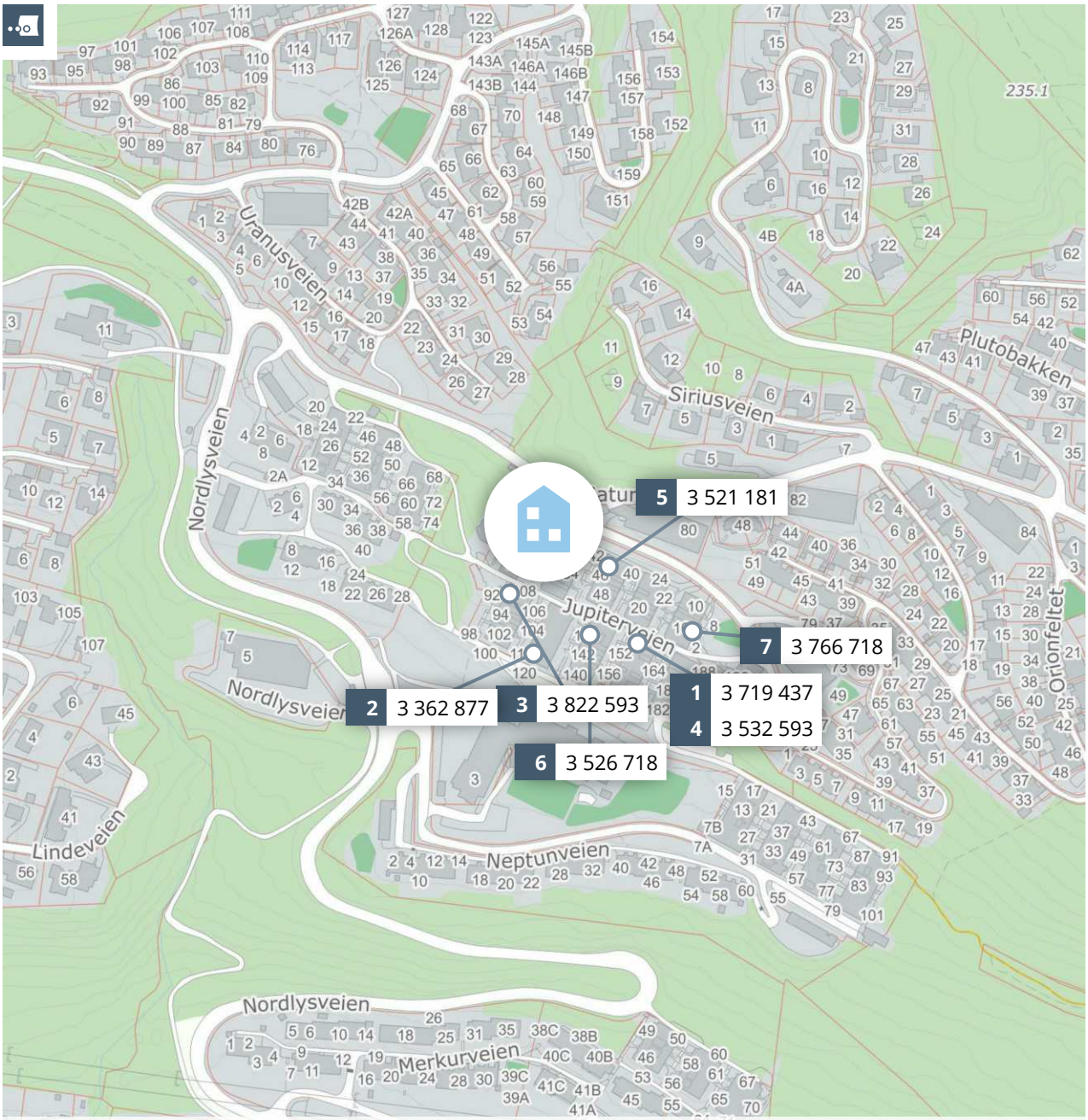
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JUPITERVEIEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.10.2025

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: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jupiterveien 78, 3055 KROKSTADELVA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 242 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STENSETH TERRASSE DELFELT3

Verdivurdert til

3 090 000

318 190	3 408 190	36 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	7 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	7 395
Formue	57 550
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jupiterveien 150				28.07.2025	3 390 000	**3 395 000**	324 437	3 719 437	**37 953**
	98 m²	1979	5. etg	3 sov						
2	Jupiterveien 118				02.12.2024	3 100 000	**3 000 000**	362 877	3 362 877	**32 649**
	103 m²	1978	1. etg	3 sov						
3	Jupiterveien 90				13.02.2025	3 490 000	**3 490 000**	332 593	3 822 593	**39 408**
	97 m²	1978	- etg	2 sov						
4	Jupiterveien 150				08.08.2024	3 490 000	**3 200 000**	332 593	3 532 593	**36 047**
	98 m²	1979	- etg	3 sov						
5	Jupiterveien 42				14.05.2024	3 290 000	**3 180 000**	341 181	3 521 181	**36 301**
	97 m²	1978	- etg	2 sov						
6	Jupiterveien 132				13.03.2024	3 190 000	**3 150 000**	376 718	3 526 718	**33 271**
	106 m²	1977	5. etg	3 sov						
7	Jupiterveien 4				08.03.2024	3 390 000	**3 390 000**	376 718	3 766 718	**35 203**
	107 m²	1978	2. etg	3 sov						

I naturnære og barnevennlige omgivelser i Krokstadelva ligger det nå en innbydende og familievennlig topp- og endeleilighet og venter på nye eiere. Leiligheten strekker seg over to plan, og kan stolt skilte med en dels overbygd terrasse på ca. 41 kvm med upåklagelige solforhold og misunnelsesverdig utsikt. Borettslaget har et inngjerdet lekeområde, og det er kort vei til skole og turområder.

Leiligheten fremstår med stilfulle farge- og materialvalg, og er pusset opp i nyere tid. Stuen og kjøkkenet danner et sosialt allrom på ca. 42 kvm, og kjøkkenet fra 2020 har integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten et lekkert bad med opplegg for vaskemaskin, et wc-rom, en pen entré med gulvvarme og garderoberom og to gode soverom med garderobeløsning.

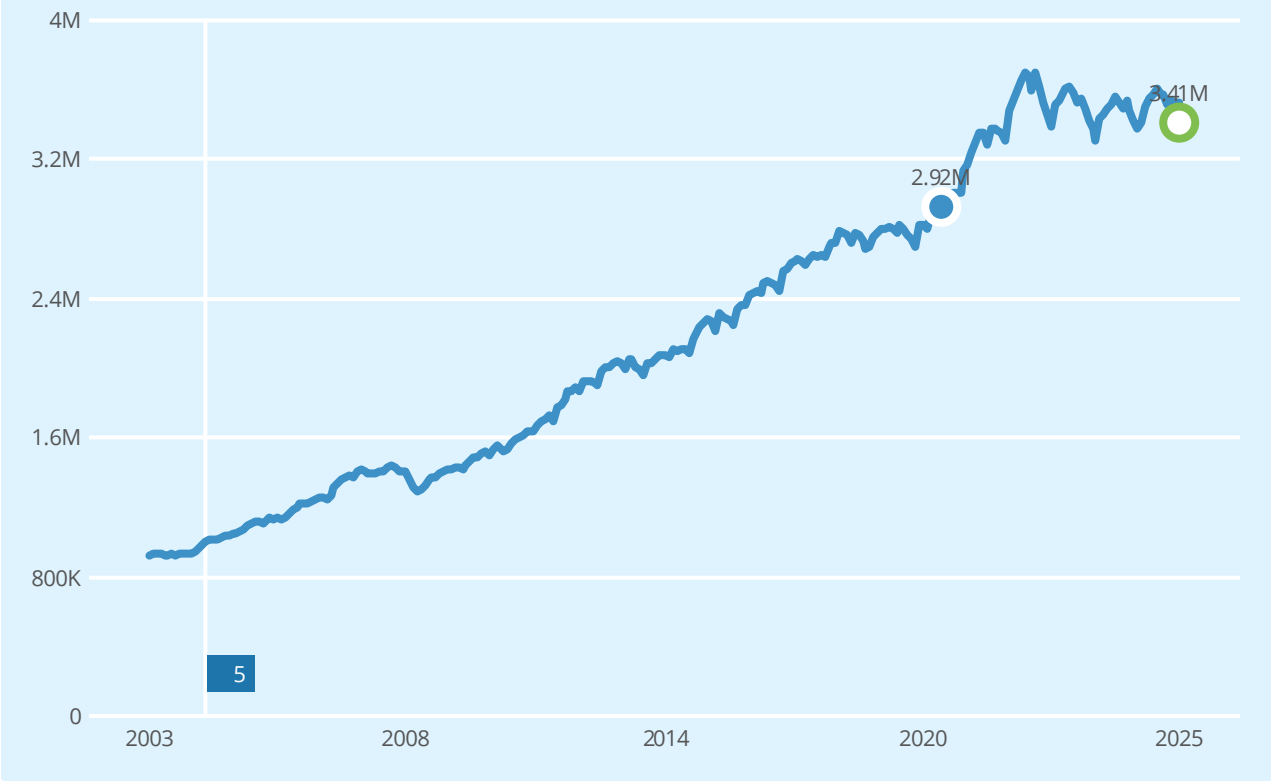
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



1 Terrassehus
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Terrassehus
5 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.06.2020	08.07.2020	04.08.2020	2 390 000	2 500 000	423 270	2 923 270

Leiligheter til salgs i 3055 KROKSTADELVA nå

16
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 765 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i 3055 KROKSTADELVA siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3 744 000 Prisantydning i snitt
3 733 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 092 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

43 138 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

36 647 Jupiterveien 78 Totalpris 3 408 190

Jupiterveien 78
3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1979
BRA:	100 m^2
BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	15.10.2025 (Gyldig til 15.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	10	0	2

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Jupiterveien 78
3055 Krokstadelva

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36891

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er oppført en terrasse på 41m2.
Terrassen er tekket med papp. (Ukjent alder)
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Terrassen er oppforet og tekket med 28x120 terrassebord..
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent årstall på terrassebord og tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Ukjent oppbygning og alder medfører risiko for svekket tetthet mot underliggende konstruksjoner, samt økt sannsynlighet for fuktinntrenging og forkortet levetid for materialene.
- Tettesjikt er dog borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere oppbygning og eventuelt etablere nytt tettesjikt ved neste vedlikehold. Overflatebehandling og jevnlig ettersyn bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for fuktskader.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og levert av Ikea
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, micro, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

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 (Waterguard) er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 25år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Montering av lekkasjestopper.
- Montering av komfyrvakt.

Trapp

Oppsummering

Det er oppført trapp mellom etasjene.
Trappen er oppført med malte vanger, trinn, opptrinn, spiler og håndløper.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler på 1side.
Det er etablert håndløper på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.
Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran er funksjonstestet, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre
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 ikke samsvarserklæring på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendighetslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssaksskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feilog mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Den bygningssakskyndige har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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 boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

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

Oppsummering av overflater

Det registreres 5mm fall på hele gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
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: 17år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke svarer opp til TEK10.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17 år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon.
Det opplyses at rommet er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. 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.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Shilan Shafik Rafik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jupiterveien 78, 3055 Krokstadelva**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**242**	Bruksnr:	**227**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**6**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1979**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:

- Grunnmasser av fjell
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong tekket med teglstein.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	51	7	0	0
2. etasje	42	42	0	0	41
Totalt m²	**100**	**93**	**7**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	47	11	Entre - 3,2m2 Hall - 7,2m2 Wc - 1,2m2 Bad - 7m2 Soverom 1 - 13,2m2 Soverom 2 - 9m2	Bod 4m2 Bod med utvendig adkomst 7m2
2. etasje	42	42	0	- Stue/Kjøkken	
Totalt m²	**100**	**89**	**11**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 41m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er oppført en terrasse på 41m2.
Terrassen er tekket med papp. (Ukjent alder)
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Terrassen er oppforet og tekket med 28x120 terrassebord..
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent årstall på terrassebord og tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Ukjent oppbygning og alder medfører risiko for svekket tetthet mot underliggende konstruksjoner, samt økt sannsynlighet for fuktinntrenging og forkortet levetid for materialene.
- Tettesjikt er dog borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere oppbygning og eventuelt etablere nytt tettesjikt ved neste vedlikehold. Overflatebehandling og jevnlig ettersyn bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for fuktskader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er skiftet i 2003/204

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 og dører **TG-1**

Hvite formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2003/2004

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.
Forventet gjenværende levetid: 14år.
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 5-12år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3420 med følgende tolleranser:
+/-6mm 7-12mm 13-30mm +30mm
TG0 TG1 TG2 TG3
Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforskjell i stue.. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 4mm høydeforskjell i 1.etg. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og levert av Ikea
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, micro, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

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 (Waterguard) er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 25år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Montering av lekkasjestopper.
- Montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte og avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Rommet er oppført med flis på gulv. Malt gips på vegg og tak.
Av sanitær utstyr er det oppførtgulvstående wc og utslagsvask.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk.

Det er ikke registrert feil eller mangler på rommet etter krav som var gjeldene.
Det er ei heller registrert skader på overflater/utstyr.

6.7 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det er oppført trapp mellom etasjene.
Trappen er oppført med malte vanger, trinn, opptrinn, spiler og håndløper.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler på 1side.
Det er etablert håndløper på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.
Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran er funksjonstestet, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

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?	Nei
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 tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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 **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre
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 ikke samsvarserklæring på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendighetslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssaksskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feilog mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Den bygningssakskyndige har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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 boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

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

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2015/2016.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
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 5mm fall på hele gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
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: 17år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke svarer opp til TEK10.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17 år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon.
Det opplyses at rommet er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinbett
- 180cm baderomsinnredning med speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. 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.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig **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.

6.15 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på bad. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251125

Selger 1 navn
Shilan Shafik Rafik

Gateadresse
Jupiterveien 78

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 1439819-2.1

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

Document reference: 83251125

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann og avløp ble byttet gjennom borettslaget i 2024

Arbeid utført av: Jensen vann og sanitær AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet El-anlegget og satt inn spottere og støpsler.

Arbeid utført av: Elektrobistand AS

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

Beskrivelse: Ladeanlegg i garasje og på uteparkering. Kan bestille privat boks gjennom borettslagets samarbeidspartner.

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251125

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

☑ 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

Beskrivelse: Utført av FriskeRom

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Lav

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 83251125

Tilleggskommentar

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: 83251125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shilan Rafik	a88ba3a0ee3fa07e376c5 78e2638cf3cc0e63a98	08.10.2025 17:17:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251125

- 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:

Furulia Borettslag		Vår ref.:	331/6
Jupiterveien 78		Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA		Eiere:	Shilan Shafik Rafik
Organisasjonsnr:	950 472 596	Andelsnr:	6

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 395

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Parkering	100
	Dugnad	100
	Grunnkostnad	6 815
Objekt:	Garasje F18 (74 - 43)	380

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	318 190	Gjeld siste årsoppg.:	326 954
Klient ajourf. lån:	32 211 159	Klient gj. s. årsoppg.:	33 053 445

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11458680 3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 3.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 07.10.2025: 7 341 425

Andel av saldo: 72 521

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.03.2033)

Fastrente:3,56% fra 1 .5.23 i 5 år

Lånenummer: 94937030228, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15.9998

Saldo per 07.10.2025: 4 612 475

Andel av saldo: 45 563

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.05.2033)

Avdragfri fra 30.12.24 til og med 31.12.25. Flytende renter

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 419,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 94937032646, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26.994

Saldo per 07.10.2025: 12 443 023

Andel av saldo: 122 916

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.11.2038)

Avdragfri fra 30.12.24 til og med 31.12.25. Flytende renter

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 557,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 94937053317, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 4.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27.003

Saldo per 07.10.2025: 7 814 236

Andel av saldo: 77 191

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2038)

Boligopplysninger:

Furulia Borettslag		Vår ref.:	331/6
Jupiterveien 78		Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA		Eiere:	Shilan Shafik Rafik
Organisasjonsnr:	950 472 596		

Fellesgjeld

Fastrenter i 5 år fra 13.9.22

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 99203213

E-post: styret@furulia.no

Webside: 10

Restanse felleskostnader pr. 07.10.2025

Utestående saldo:	500		
Felleskostnader:	0	Restanse:	500
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	500		

Ligning - 2024

		Gjeld:	326 954	Andre inntekter:	599
Annen formue:	57 550	Utgifter:	16 726		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	96 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

Bygning/eiendom

Byggeår: 1978

Gårds/bruksnr: 242/227

Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17337

Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1439819-2.1

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	106		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Styret har gjennomført kostnadskrevende tiltak på fellesområder de siste årene, som delvis er finansiert med oppsparte midler, og utvidelse av lån. Styret vil inntil videre holde vedlikeholdstiltak på et minimum til laget igjen har fått bygget opp kapital.

Ingen mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Biloppstillingsplass/garasje følger IKKE leiligheten ved salg. Ny andelseier må kontakte styret for tildeling av parkeingsplass til e-post; parkering@furulia.no

Styret har vedtatt budsjett 2025 uten endring av andel felleskostnader fra 01.01.25. Styret har inngått avtale med Handelsbanken om avdragsfrihet på to av lånene ut 2026. Dette bla for å kunne bytte rør i krypkjeller. 2025 med 1 mill kr. Totalkostnad er 5 mill kr over flere år.

Boligopplysninger:

Furulia Borettslag	Vår ref.:	331/6
Jupiterveien 78	Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA	Eiere:	Shilan Shafik Rafik
Organisasjonsnr: 950 472 596		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Brl har avtale med Telenor Frihet L

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Furulia Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00

Sted: Stenseth skole, SFO

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 overskudd på kr 1 863 901,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Varmepumpehus

Det er nå krav til montering av varmepumpehus dersom man ønsker varmepumpe.

For oss som har takoverbygg og er nødt til å montere varmepumpen på egen terrasse så er det ingen innsyn fra naboer. Så punktet om at fasaden skal se lik ut blir feil. For alle oss som har takoverbygg så vil varmepumpen være beskyttet selv uten varmepumpehus. Ifølge montører så er det en helt unødvendig kostnad med et varmepumpe hus for de av oss med takoverbygg.

Forslag til vedtak: Leiligheter som har takoverbygg på terrassen og som må montere varmepumpen på egen terrasse trenger ikke å montere varmepumpehus med mindre det selv er ønskelig. Varmepumpen står fortsatt beskyttet for vær og er ikke til sjenanse for naboer.

Foreslått vedtektsendring:

5-2 (3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret. De som har lett-tak er unntatt krav om varmepumpehus.

Styrets innstilling: Da styret undersøkte om vi kunne installere varmepumper i borettslaget, anbefalte fageksperter at vi dekket utedelen med et varmepumpehus uavhengig om den står under lett-tak eller ikke. Dette fordi utedelen er utsatt for tøffe værforhold selv om den står under lett-tak.

Styret foreslår derfor at vedtektene forblir uendret.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for to år

Styreleder George Eristavi er på valg, og ønsker gjenvalg

Styremedlem Liv Bulling ønsker også å stille til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år:
Gjenvalg på George Eristavi

I tillegg forslag på ny styreleder: Liv Bulling

6.2 To styremedlemmer for to år

Liv Bulling og Vladimirs Guikis er på valg. Tone K. Nes og Terje Midtskogen er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstilling:

- Styremedlem for 2 år: Liv Bulling stiller til gjenvalg som styremedlem, forutsatt ikke valgt til styreleder
- Styremedlem for 2 år: Arild Rudsmoen stiller som nytt styremedlem

Dersom Liv Bulling ikke kan stille som styremedlem, må det

foreslås en annen kandidat som styremedlem for 2 år.

6.3 To varamedlemmer for et år

Begge varamedlemmer på valg hvert år:

John H. Jakobsen og Håkon Fogderud

Forslag til vedtak: Forslag til to varamedlemmer for et år:

- John H. Jakobsen tar gjenvalg
- Vladimirs Guiskis foreslås som nytt varamedlem

6.4 Valgkomitè

Nina Nakaidze
Lill Tømmerås Karlsen

Forslag til vedtak: Valgkoiteens innstilling:

- Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

George Eristavi

Styrets årsmelding 2024 for Furulia Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Furulia Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950472596. Borettslaget består av 94 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, George Eristavi
Styremedlem, Tone Kristoffersen Nes
Styremedlem, Terje Midtskogen
Styremedlem, Liv Bulling
Styremedlem, Vladimirs Guiskis

Varamedlem, John H Jakobsen
Varamedlem, Håkon Fogderud

Valgkomitè:
Nina Naikadze og Lill Tømmerås Karlsen har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Terje Midtskogen
Varadelegat: Liv Bulling

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 57 saker.

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

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

Saker som er under arbeid er blant annet:

- Utskiftning av vann- og avløpsrør i krypkjellerne.
- Montering av trykkpumper i de blokkene der det er nødvendig.
- Utskifting av nummerskilt, både oversiktsskilt og til hver enkelt leilighet.
- Utfører måling av radon i borettslaget.
- Etterkontroll av skillevegger og terrassetak på terrassene.
- Oppussing av skillevegger og rekkverk på terrassene.
- Følger opp søknader og installering av varmepumper.
- Montering av fartsdempere.
- Ordne egen parkering for hjemmehjelpstjenesten og håndverksbiler.
- Undersøkt om det er behov for rens av ventilasjonsanlegg.
- Avviklet samarbeid med Norsk brannvern og innhenter tilbud til andre leverandører.
- Byttet leverandør av elbilladere.

- Skadedyrbekjempelse.
- Håndterer diverse klager i borettslaget.
- Holdt ekstraordinær generalforsamling.
- Deltatt på kurs om brannvern, vedlikehold og godt naboskap hos NBBO.
- Diverse HMS-arbeid.
- Fulgt opp en del forsikringsskader.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Fellesgarasje rehabilitert
- Ny port, skilt og lysanlegg i fellesgarasje
- Rehabilitering av betong/maling på mur ved parkeringsområde A, B og C
- Montert lys på parkeringsområder
- Byttet ut diverse lys i fellesområdene
- Omstrukturering av parkeringsområdene og etablering av flere gjesteparkeringsplasser, samt etablering av nytt parkeringssystem for gjester for å sikre riktig bruk
- Rensing av sluk og takstein på tak hos de øverste leilighetene i hver blokk
- Kuttet trær og fjernet overflødig vekst
- Vedlikehold av grøntarealene
- Renovert diverse deler av fasade
- Vedlikehold ved skade av bygningsmasse
- Skadedyrbekjempelse
- Byttet til rimeligere og mer stabil internett- og TV leverandør til Telenor ref. vedtak fra Generalforsamling i 2023

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ansatt en vaktmester og en parkeringsansvarlig i små deltidsstillinger. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

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.

Styret innhenter nå tilbud på ny leverandør til oppfølging av brannvern.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Protector Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 1439819-2.1. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert 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 sportsutstyrsforsikring, 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 12 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for 3 roms var kr 3 190 000,- og for 4 roms var kr 2 773 000,-.

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

Per 31.12.24 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

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

Økonomi

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

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

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

Borettslagets økonomi er solid og blir stadig bedre. God forvaltning av lån og disponible midler, i tillegg til gode beslutninger om binding av renter.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Ingen endringer i felleskostnader ble innført i 2025.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

18.02.2025

George Eristavi

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

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.	**2 973 648**	**3 015 328**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 863 901	2 070 828
Opptak lån / avdrag på lån	-1 687 263	-2 187 644
Andre forhold som påvirker disp midler	216 172	75 137
Årets endring i disponible midler	**392 811**	**-41 679**
Disponible midler 31.12	**3 366 459**	**2 973 648**

Andre forhold som påvirker disp.midler gjelder avskrivning 2024 kr 216 172,32.

Resultatregnskap Furulia Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	8 828 154	8 081 854	8 798 604	8 798 604
Andre inntekter	1	214 388	0	0	0
Sum inntekter		**9 042 542**	**8 081 854**	**8 798 604**	**8 798 604**
Kostnader					
Personalkostnader	2	570 895	528 563	521 487	554 930
Avskrivninger	3	216 172	216 871	217 173	216 173
Kommunale avgifter		1 357 892	1 143 229	1 545 000	1 490 000
Strøm og annen energi	4	128 009	109 162	104 500	132 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 524 444	783 935	1 403 700	2 168 822
Løpende driftskostnader	6	535 246	374 843	266 800	514 800
Administrativ konsulentbistand	7	209 478	205 226	211 693	218 906
Digitale tjenester		337 554	519 829	450 000	462 000
Forsikringer		263 339	243 650	260 749	284 872
Andre driftskostnader	8	405 293	316 345	151 800	130 600
Tap ved salg av anleggsmidler		0	12 841	0	0
Sum driftskostnader		**5 548 323**	**4 454 494**	**5 132 902**	**6 173 103**
Driftsresultat		**3 494 219**	**3 627 360**	**3 665 702**	**2 625 501**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		60 564	6 248	0	0
Rentekostnader		1 690 881	1 562 780	1 723 657	1 661 977
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 630 318**	**-1 556 532**	**-1 723 657**	**-1 661 977**
Årets resultat		**1 863 901**	**2 070 828**	**1 942 045**	**963 524**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 863 901	2 070 828	0	0
Sum disponeringer		**1 863 901**	**2 070 828**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	7 708 525	7 708 525
Bygninger	9	27 778 974	27 778 974
Andre driftsmidler	3	2 451 515	2 667 687
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**37 939 014**	**38 155 186**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		124 372	119 656
Andre fordringer	10	415 408	153 162
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	11	3 556 687	3 191 296
Innestående på særvilkår - skattetrekk		15 805	10 349
Sum omløpsmidler		**4 112 272**	**3 474 462**
SUM EIENDELER		**42 051 286**	**41 629 648**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		-1 965 372	-3 829 273
Sum egenkapital	**12**	**-1 955 972**	**-3 819 873**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	33 053 445	34 740 708
Borettsinnskudd		10 208 000	10 208 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 678	36 951
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		626 213	345 504
Skyldig off. myndigheter		27 189	18 370
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		26 842	22 649
Påløpne renter		0	1 369
Annen kortsiktig gjeld		56 841	75 871
Sum gjeld		**44 007 258**	**45 449 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 051 286**	**41 629 648**

Sted:_____, dato:_____

George Eristavi
Styreleder

Terje Midtskogen
Styremedlem

Vladimirs Guiskis
Styremedlem

Liv Bulling
Styremedlem

Tone Kristoffersen Nes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	8 276 064	7 526 808
3601 Leieinntekter garasjer	254 740	256 930
3627 Dugnad	112 800	112 800
3645 Leie parkeringsplass	184 550	185 316
3622 Strømforbruk elbil	214 388	0
Sum	**9 042 542**	**8 081 854**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	222 455	188 753
5150 Opptjente feriepenger	26 843	22 650
5330 Styrehonorar	250 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	66 616	61 979
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 785	3 194
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	901
5920 Yrkesskadeforsikring	1 197	1 086
Sum	**570 895**	**528 563**

Konto 5100 "lønn til ansatte" gjelder fastlønn vaktmester og parkeringsansvarlig, og timerlønn 61,5 timer

Antall årsverk sysselsatt: 0,44

Note 3 - Anleggsmidler

	Nedgravd avfallsløsning	Nedgravd avfallsløsning	LPA 250/12G m/ekstra karmer	Lekeapparater	Lekeaparater	Gjerde rundt lekkeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 163 802	31 844	22 200	61 438	267 084	52 238
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 163 802	31 844	22 200	61 438	267 084	52 238
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 138 968	11 463	17 205	43 006	186 958	21 185
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 024 834	20 381	4 995	18 432	80 126	31 053
Årets avskrivninger :	126 552	1 274	2 220	6 144	26 708	3 482
Anskaffelsesår :	2015	2015	2017	2017	2017	2018
Antatt levetid i år :	25	25	10	10	10	15

	Elbilalder infrastruktur	Polaris 2023 Traktor	Snøfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	226 344	174 575	31 800
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	226 344	174 575	31 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 310	34 915	31 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	132 034	139 660	0
Årets avskrivninger :	32 335	17 457	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2010
Antatt levetid i år :	7	10	5

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	128 009	109 162
Sum	**128 009**	**109 162**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 834	150 233
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	82 701	267 065
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	21 840	77 644
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	144 426	288 993
6640 Periodisk vedlikehold	1 176 642	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	**1 524 444**	**783 935**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Konto 6640 "periodisk vedlikehold" gjelder montering terrassedør kr 19 079,50 og utskifting av spillvann,overvann og vannledninger i krypkjeller, samt trykkøkningsanlegg for bygg A og bygg B kr 1 157 562,50.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	135	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	524 186	368 043
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 125	0
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**535 246**	**374 843**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	204 090	193 638
6711 Honorar administrative tjenester	1 438	0
6725 Honorar for juridisk bistand	0	6 688
Sum	**209 478**	**205 226**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	494	3 600
6490 Annen leiekostnad	51 639	27 290
6500 Verktøy	39 690	4 983
6550 Driftsmateriale	76	7 238
6553 Lisenskostnader	11 380	13 279
6790 Annen fremmed tjeneste	218 464	181 807
6800 Kontorrekvisita	6 545	59
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	2 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 008	0
7000 Drivstoff	1 275	1 932
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	17 924	16 079
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	3 275
7420 Gave og tilskudd	1 000	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 200	23 500
7710 Styremøter	550	12 258
7720 Generalforsamling / Årsmøte	10 390	10 925
7770 Bank og kortgebyrer	6 000	6 000
7790 Annen kostnad	660	1 620
Sum	**405 293**	**316 345**

Konto 6790 "annen fremmed tjeneste" gjelder Rambøll Norge AS-bistand rehabilitering av fellesgarasje jan.-des.24 kr 141 965,00; Kompett energi analyse kr 142 733,00; innskudd ENOV A SF til energianalyse kr -78 503,00 og honorar til byggmester Stig Eriksen AS kr 12 268,75.

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	7 708 525	7 708 525
1100 Bygninger	25 800 066	25 800 066
1101 Rehabilitering og påkostninger	1 351 908	1 351 908
1102 Garasjer og Carporter	627 000	627 000
Sum	**35 487 499**	**35 487 499**

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 - Andre fordringer

	År 2024
1500 Kundefordringer	9 988
1564 Periodisering	405 421
Sum	**415 408**

Konto 1564 "periodisering" gjelder TV/Bredbånd 1.1.-31.3.25 kr 112 518,01; Forsikring 2025 kr 283 884,74 og elbil lading kreditnota desember 24 kr 9 018,90.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 016 045	3 191 296
1933 Plasseringskonto 31+	2 540 642	0
Sum	**3 556 687**	**3 191 296**

Note 12 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	9 400	9 400
Opptjent egenkapital	-1 965 372	-3 829 273
SUM EGENKAPITAL	**-1 955 972**	**-3 819 873**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering/reha		Rehabilitering	
Lånenummer:	**94937032646**	**94937030228**	**11458680 3**	**94937053317**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2003	2022
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	3.562 %	4.50 %
Betingelser:	Flytende renter	Flytende renter	Fastrente 3,562% til 1.5.2028	Fast rente 4,50% til 13.9.027
Beregnet innfridd:	30.12.2038	30.06.2033	30.03.2033	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	27 587 233	9 000 000	19 556 461	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 716 369	4 805 035	8 791 898	8 427 406
Avdrag i perioden:	273 346	192 560	817 473	403 884
Lånesaldo 31.12:	**12 443 023**	**4 612 475**	**7 974 425**	**8 023 522**
Saldo 5 år frem i tid:	9 550 087	2 400 908	3 422 348	5 711 090

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11458680 3	74	86 472	6 398 928
	20	78 774	1 575 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937030228	74	50 016	3 701 184
	20	45 563	911 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937032646	74	134 929	9 984 746
	20	122 916	2 458 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937053317	74	87 005	6 438 370
	20	79 259	1 585 180

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94937030228 har første avdrag 30.06.2025 med kr 374	74	50 016	1
	20	45 563	1
Lån 94937032646 har første avdrag 30.06.2025 med kr 1 008	74	134 929	2
	20	122 916	2

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Furulia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furulia Borettslag

Styreleder	George Eristavi (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Tone Kristoffersen Nes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Terje Midtskogen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Vladimirs Guiskis (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Liv Bulling (sign.)	19.02.2025

Til generalforsamlingen i
Furulia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Furulia Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 863 901. 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.

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 19. februar 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Valgkomiteen innstilling til generalforsamlingen 2025, i Furulia borettslag

Dato: 19.02.2025

Til: Generalforsamlingen i Furulia Borettslag

Valgkomiteen har i henhold til borettslagets vedtekter gjennomført sitt arbeid med å finne kandidater til de tillitsverv som skal besettes ved valg på årets generalforsamling.

Komiteen har hatt som mål å finne kvalifiserte og engasjerte kandidater som vil bidra til en positiv utvikling av borettslaget.

Valgkomiteens innstilling:

Styret:

- Styreleder: George Eristavi (gjenvalg)
- Styremedlem: Liv Bulling (gjenvalg) (Ønsker å stille opp på valg som styreleder)
- Styremedlem: Arild Rudsmoen (ny)
- Varamedlem: John H. Jakobsen (gjenvalg)
- Varamedlem: Vladimirs Guiskis (gjenvalg)

Valgkomité:

- Medlem: Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Medlem: Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

Valgkomiteen har vurdert kandidatene og deres erfaring, kompetanse og motivasjon for vervene.

Alle foreslåtte kandidater har bekreftet at de er villige til å påta seg vervet dersom de blir valgt.

På vegne av valgkomiteen,

Nina Nakaidze

Medlem av valgkomiteen

Lill Tømmerås Karlsen

Medlem av valgkomiteen

Sendt fra min iPhone

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furulia Borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00 - Stenseth skole, SFO.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall frammøtte andelseiere: 19
Antall fullmakter: 6
Totalt antall stemmer på møtet: 25 stemmeberettigede av 94 andeler

Fra NBBO møtte: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Elin Grønvold , NBBO, enstemmig valgt.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Liv Bulling enstemmig valgt.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Håkon Fogderud og Jorge Rivas enstemmig valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

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

Vedtak:
Håkon Fogderud ble enstemmig valgt.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 863 901,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Varmepumpehus

I vedtektene er det nå krav til montering av varmepumpehus dersom man ønsker varmepumpe. For oss som har takoverbygg og er nødt til å montere varmepumpen på egen terrasse så er det ingen innsyn fra naboer. Så punktet om at fasaden skal se lik ut blir feil. For alle oss som har takoverbygg så vil varmepumpen være beskyttet selv uten varmepumpehus. Ifølge montører så er det en helt unødvendig kostnad med et varmepumpe hus for de av oss med takoverbygg.

Da styret undersøkte om vi kunne installere varmepumper i borettslaget, anbefalte fageksperter at vi dekket utedelen med et varmepumpehus uavhengig om den står under lett-tak eller ikke. Dette fordi utedelen er utsatt for tøffe værforhold selv om den står under lett-tak.
Styret foreslår derfor at vedtektene forblir uendret.

Vedtak:
Forslag til vedtektsendring:
5-2 (3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret. *De som har lett-tak er unntatt krav om varmepumpehus.*

Vedtektsendring krever 2/3 flertall dvs at 17 må stemme ja av de 25 stemmeberettigede:
Etter skriftlig avstemning stemte 15 ja, og 10 nei.

Forslaget om vedtektsendring ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Styreleder for to år

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år:
Gjenvalg George Eristavi og i tillegg forslag på ny styreleder: Liv Bulling

Etter skriftlig avstemming fikk Liv Bulling 19 stemmer og George Eristavi 7 stemmer.

Liv Bulling valgt som styreleder for 2 år

6.2 To styremedlemmer for to år

Liv Bulling og Vladimirs Guikis er på valg. Tone K. Nes og Terje Midtskogen er ikke på valg.

Vedtak:
Valgkomiteen innstilling:

- Styremedlem for 2 år: Liv Bulling stiller til gjenvalg som styremedlem, forutsatt ikke valgt til styreleder
- Styremedlem for 2 år: Arild Rudmoen stiller som nytt styremedlem

Da Liv Bulling ble valgt til styreleder, så stiller Vladimirs Guikis til gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Nina Nakaidze meldte seg også, slik at det er tre kandidater til to ledige verv.

Etter skriftlig avstemning fikk de tre kandidatene følgende stemmer:

- Arild Rudmoen 23 stemmer
- Vladimirs Guikis 17 stemmer
- Nina Nakaidze 10 stemmer

Arild Rudmoen og Vladimirs Guikis ble valgt som styremedlemmer for 2 år

6.3 To varamedlemmer for et år

Begge varamedlemmer på valg hvert år:
John H. Jakobsen og Håkon Fogderud

Vedtak:
Da Vladimirs Guikis ble valgt til styremedlem, så stiller begge varamedlemmene til gjenvalg:
Som varamedlemmer for 1 år valgte generalforsamlingen enstemmig:

- John H. Jakobsen
- Håkon Fogderud

6.4 Valgkomitè

Valgkomiteens innstilling:

- Nina Nakaidze (gjenvalg)
- Lill Tømmerås Karlsen (gjenvalg)

Vedtak:

Som valgkomite valgte generalforsamlingen enstemmig:

- Nina Nakaidze
- Lill Tømmerås Karlsen

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte enstemmig:

- Delegat: Liv Bulling
- Varadelegat: Terje Midtskogen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Liv Bulling, på valg 2027
Styremedlem: Tone K. Nes, på valg 2026
Styremedlem: Terje Midtskogen, på valg 2026
Styremedlem: Arild Rudmoen, på valg 2027
Styremedlem: Vladimirs Guikis, på valg 2027
Varamedlem: John H. Jakobsen, på valg 2026
Varamedlem: Håkon Fogderud, på valg 2026

Protokoll for Furulia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Liv Bulling (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Elin Grønvold (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Håkon Fogderud (sign.)	12.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Furulia Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 16.01.2025 Kl. 18:00

Sted er endret til STENSETH SKOLE, SFO rommet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Alternativ montering av utedel til varmepumpe i toppleilighetene

Forslagsstillerne krever ekstraordinær generalforsamling, med bakgrunn i alternativ montering av utedel til varmepumpe fortoppleilighetene.

Forslagsstillerne ønsker at det skal være mulig for alle toppleiligheterå montere utedelen av varmepumpe på veggen mot parkeringsplassen, i stedet for på terrassen, slik generalforsamlingen vedtok i mars 2024. ***Ifølge disse er det ikke mulig å montere utedel på terrassen i leilighetene deres.***

Se vedlegg.

2.1 Forslag til vedtektsendring fra forslagsstillere: Vedlikehold 5-2 punkt 1.

Forslaget om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede:

Forslag:

Endring av vedtektene 5-2 punkt 1 slik at alle toppleiligheter også får anledning til å montere varmepumpe.

FRA:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

TIL:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste

leilighetene*, eller på yttervegg ved soveromsvindu kunfor toppleiligheter.*

Forslag til vedtak: **Styret sitt forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at den ekstraordinære generalforsamlingen stemmer nei til forslaget fra forslagsstillerne om å endre vedtaket om plassering av utedelen til varmepumpen (Vedlikehold 5-2 punkt 1).

Styrets innstilling: **Det er ikke riktig at ikke alle toppleilighetene kan montere utedelen av varmepumpen på terrassen. Det er bare toppleilighetene med vinterhage som har en liten utfordring.** Det er likevel fullt mulig, men da må vinterhagene modifiseres noe. I følge vedtektene (Vedlikehold 5-1 punkt 1)er det et fritt valg for andelseiere å montere vinterhage, men alle endringer og kostnader knyttet til dette må andelseier selv stå for.

Styret avslo derfor søknaden fra en av forslagsstillerne tidligere i år da vedkommende søkte om å få montere utedelen på veggen mot parkeringsplassen. Styret gjorde det med bakgrunn i vedtektene (Varmepumpe 5-2)og at Rambøll, NBBO og et eksternt firma som var der på befaring, sa at **den eneste tekniske muligheten uten å gjøre endringer på vinterhagen,** er å ha den ute på veggen mot parkeringsplassene. For andre toppleiligheter blir alternativene å ha utedelen på veggen mot de andre blokkene.

Styret ønsker også å fremheve at flere andre andelseiere ønsket å plassere utedelen av varmepumpen like utenfor inngangspartiet for å få varmepumpen i andelens 1. etasje.

En slik plassering ble derfor nøye vurdert da styret engasjerte blant annet Rambøll til å kartlegge mulighetene for å montere varmepumper i borettslaget. Rambøll anbefalte da på det sterkeste at vi ikke gikk for denne plasseringen siden det blant annet vil føre til støy for naboene, i og med at utedelen blir plassert nær soveromsvinduene.

Det er naturligvis også derfor det ble vedtatt i generalforsamlingen å ha varmepumpene på terrassene, eller under terrassen hos de nederste leilighetene.

Med vennlig hilsen for styret

23.12.2024

George Eristavi

Til: Wenche Berit Borgen

Fra: Styret <Styret@Furulia.no>

Sendt: 28.10.2024, 17:32

Svar på søknad om varmepumpe og ønske om alternativ plassering

Hei Wenche Berit,

Styret har forståelse for at det haster for deg å sette opp varmepumpen. Styret har gjennom Rambøll, NBBO og et eksternt firma vært på befaring hos dere, og det eneste tekniske muligheten uten å gjøre endringer på vinterhagen din, er å ha den ute på veggen mot parkeringsplassene.

Dette er dessverre imot vedtektene i borettslaget, da det er vedtatt i generalforsamling at varmepumpe kun kan plasseres på følgende steder; på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene. Legger ved utsnitt av relevant vedtekt:

(1) Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

Du må derfor montere utedelen på terrassen slik det er vedtatt i generalforsamling, og må derfor modifisere vinterhagen slik at det blir mulig.
Vi vil gjerne presisere at selv om det er **teknisk mulig** å montere utedelen på veggen mot parkeringsplassene slik de som var på befaring sikkert nevnte for deg, (som for øvrig også var en av plasseringene Rambøll m.flere vurderte i når vi først satte i gang jobben med varmepumper) ble denne plasseringen forkastet pga. at en slik plassering vil føre til støy for naboene, i og med at utedelen blir plassert nær soveromsvinduene.

Det er naturligvis også derfor det ble vedtatt i generalforsamling å ha varmepumpene på terrassene, eller under terrassen hos de nederste leilighetene.

Det positive er at du kan montere varmepumpe på terrassen, slik mange andre i borettslaget allerede har gjort og det regner vi med er viktigst for deg også.

Med vennlig hilsen
George Eristavi
Styreleder

Furulia Borettslag

1/3

Til styret i F

F R

for pp

Va

de

h

Bakgrunn

tidlaic monte a edel

og ensterm g

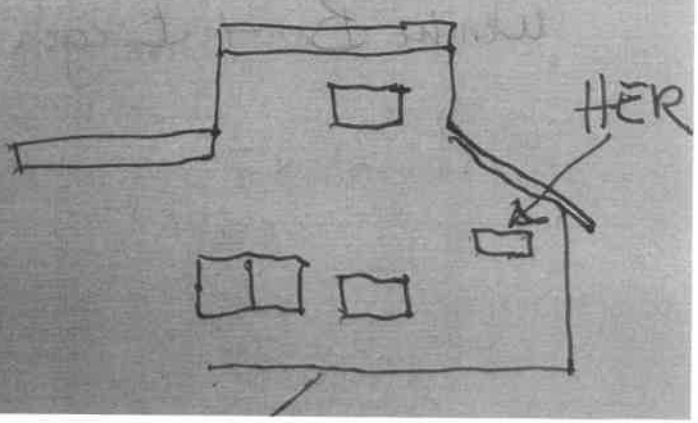
installator or Va

Styret begrunner av ag - med:

. Det er i strid med vedtekte e

. Det er fare for støy til soveromm

Montering av uteddelen er foreslått slik



Forslag til vedtak:

Løsning s[illegible] AM[illegible],
BYGGTEK og Nord[illegible] Varme [illegible] ock
av generalforsamling [illegible] + oppda
vedtektene tilsvarende.

Wenche Berit Borgen, 188

8.11.2024

Tove Hansen.

Shilan Rasik 178

108 Kristin H. Nilseb...

148 Camilla Fjøm

150 Orhan Taray

110 Mohsen Keinejad

60 Tone Gustavsen

76 Kristin Martinsen

24 Stale Li-Jensen

2 Elly Thoresen

66 Marco Tagbajumi

102 HERKI SORGE /KATRIN S. E...

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Furulia Borettslag torsdag 16.01.2025 kl. 18:00 - Stenseth skole, SFO

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Tilstede: 28 andeler

Fullmakter: 15 andeler

Totalt 43 stemmeberettigede av 94 andeler totalt

Tilstede fra NBBO: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Elin Grønvold

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Sekretær: Liv Bulling

Tellekorps: Elly Thoresen og Håkon Fogderud.

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
John Jacobsen ble valgt enstemmig til å undertegne protokollen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsordenen ble godkjent.

2. Alternativ montering av utedel til varmepumpe i toppleilighetene

2.1 Forslag til vedtektsendring fra forslagsstillere: Vedlikehold 5-2 punkt 1.

Forslag til vedtektsendring:

Endring av vedtektene 5-2 punkt 1 slik at alle toppleiligheter også får anledning til å montere varmepumpe.

FRA:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

TIL:

Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene*, eller på yttervegg ved soveromsvindu kun for toppleiligheter.*

Vedtak:

Avstemningen om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede, og dvs at av de 43 stemmeberettigede, så må 29 andeler stemme JA.

Opptelling etter skriftlig avstemning:

13 av andelseierne stemte JA og 29 andelseiere stemte NEI.

Det var en som ikke leverte stemmeseddel. Generalforsamlingen ble spurt om det var greit at dette resultatet likevel ble tellende, da en stemme den ene eller andre veien ikke ville endre beslutningen, noe som ble godkjent.

Forslaget til endring av vedtektene 5-2 punkt 1 ble nedstemt med 29 av 42 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Furulia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	21.01.2025
Protokollvitne	John H Jakobsen (sign.)	20.01.2025

Furulia borettslag

org. nr. 950 472 596
tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag.
Vedtatt på generalforsamling den 08.04.2004, sist endret den 11.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furulia 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) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Sensitivity: Internal

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

Sensitivity: Internal

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.

(6) Andelseier kan, etter søknad, få innvilget mulige bygningsmessige tilvalg. Arbeid må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.
(6.1) Vinterhage skal, til enhver tid, bygges etter gjeldende offentlige krav og bestemmelser. Borettslaget er ansvarlig for at det foreligger tegninger med kravspesifikasjoner som er godkjent i kommunens organer. Andelseier plikter å følge tegningene og gjeldende bestemmelser ved bygging av dette tilvalget. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell med ansvarsrett.
(6.2) Lettak på terrasse. Dette skal bygges etter borettslagets tegninger og spesifikasjoner. Dette omfatter materialvalg og fargevalg. For skjerming av innsyn ved lett-tak er kun tillatt å bruke;

- Plexiglass som ligner det som er brukt som skille mellom terrassene
- Vertikale spiler av tre som skal beises med samme farge som lettaket.

Denne ordningen må kunne svinges inn på terrassen eller enkelt demonteres for fremtidig vedlikehold. Andelseier plikter å følge borettslagets tegninger, gjeldende bestemmelser for dimensjonering, material og fargevalg ved bygging av dette tilvalget. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell med ansvarsrett.
(6.3) Markise Oppsetting av markise som solskjerming på terrasse er søknadspliktig. Det er kun tillatt å benytte markise i henhold til styrets retningslinjer.
(6.4) Pipe og ildsted De øverste leilighetene har anledning, etter godkjent søknad og etter gjeldende forskrifter og borettslagets retningslinjer, å sette inn pipe og ildsted. Etablering av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og kommunens tekniske etat. Søknad med offentlig godkjenning skal forelegges styret før arbeidet kan igangsettes. Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell. Styret skal informeres med kopi av godkjenning fra utført sluttkontroll, så snart denne foreligger.

Sensitivity: Internal

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 inntil 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 oppeller 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. Utbedring og endringer må kun gjennomføres av firma med ansvarsrett der hvor slik forlanges.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder (de ”gamle”, opprinnelige varmtvannsberederne skiftes ut på borettslagets regning i samsvar med praksis) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdet omfatter å holde terrasse/balkong ryddig for store snømengder og rense sluk på terrasser. Der beboere har valgfri løsning med lett tak, glassoverbygg og pipe, hviler også vedlikeholdsansvaret på den enkelte beboer.

Sensitivity: Internal

(3) Andelseier skal søke styret når det ønskes oppført endringer på bygningsmessig konstruksjon, montering av pipe, installasjon av ildsted, elektrisitet eller vann og avløpsrør. Søknaden sendes før arbeid igangsettes. Andelseier er pliktig til å benytte fagpersoner med autorisasjon.

(4) Andelseieren har også ansvaret for å stake opp og rene 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelshaver plikter å gi styret informasjon (skriftlig) om skadetilfeller og tiltak.

(7) Andelseier som installerer pipe og ildsted bærer alt ansvar for alle utgifter vedrørende montering og drift av dette. Andelseier bærer alt ansvar for eventuelle skader som følge av pipemontering. Ved eventuelt salg av andel vil ny andelseier overta alt ansvar vedrørende pipe og ildsted.
(8) Alt vedlikehold av alle typer tilvalg påhviler andelseier. Ved eventuelt salg av andel vil ny andelseier overta alt ansvar vedrørende tilvalget.

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

(10) 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 Varmepumpe
(1) Før installering av varmepumpe må andelseier søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe på egen vegg på terrasse, eller under balkongen på nederste leilighetene.

(2) Før varmepumpe installeres, skal andelseier motta informasjon fra styret om godkjent type, krav til plassering og krav til avrenning fra utedel.

(3) Plassering og anbefalt type skal godkjennes av styret iht anbefaling fra ekstern rådgivning tilpasset bygningsmassen. Alle endringer rundt varmepumpen, både ved montering og seinere vedlikehold, må skje skriftlig til styret.

(4) Andelseier har det hele og fulle ansvaret for alle kostnader forbundet med søknad, installasjon, drift, framtidig vedlikehold og utskiftning ved forsikringsskader.

(5) Andelseier må til enhver tid følge de gjeldende byggetekniske krav som gjelder både ved montering og framtidig vedlikehold.

(6) Varmepumpe skal monteres av sertifiserte montører.

(7) Dokumentasjon på at alle krav er overholdt, må sendes til styret.

Sensitivity: Internal

(8) Dagens og framtidig andelseier har vedlikeholdsplikten og er ansvarlig for eventuelle skader forårsaket av varmepumpen, herunder, men ikke begrenset til demontering og remontering ved arbeider på vegger og terrassegulv, demontering dersom varmepumpen ikke lenger er i bruk, vedlikehold og reparasjon, skader på bygningsdeler som faller inn under borettslagets eller andre andelseieres vedlikeholdsplikt.

(9) Forsikring av varmepumpen inngår i borettslagets bygningsforsikring. Andelseier må selv dekke egenandelen ve forsikringssaker forårsaket av varmepumpen.

5-3 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 termopanruter, 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.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid
(1) En andelseier som disponerer borettslagets parkeringsplass på borettslagets eiendom til eget bruk, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen i henhold til borettslagets parkeringsreglement. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(2) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan søke om parkeringsplass i henhold til parkeringsreglement om å få en plass som er tilrettelagt for at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier, i henhold til parkeringsreglement og de avtaler borettslaget har med leverandør av tjenesten.

Sensitivity: Internal

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember1976 nr.100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Varamedlemmer innkalles til styremøte ved frafall eller i spesielle tilfeller.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

(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 punkt9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget Jf. Borettslagslovens § 7-12:

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

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

Sensitivity: Internal

Kontaktliste for Furulia Borettslag

Vaktmester
vaktmester@furulia.no
Kun ved hastesaker: 45228355

Parkering
parkering@furulia.no

Forsikring
forsikring@furulia.no

Alle øvrige henvendelser
styret@furulia.no

- **Det er ønskelig at alle henvendelser kommer skriftlig på e-post.**
- **Ved plutselige og uforutsette vannlekkasjer skal vaktmester kontaktes.**
- **Ved forsikringssaker som angår bygget, skal det sendes e-post til Forsikring.**

Brann	Politi	Ambulanse
110	112	113

For øvrig informasjon, vedtekter, husordensregler, o.l. sjekk furulia.no. Bruk QR-koden til høyre for å finne Facebook-gruppen til Furulia Borettslag.

SCAN ME

Husordensregler og plikter

Andelshavers plikter

- Alle plikter å bruke godkjente håndverkere når det skal gjøres endringer i det elektriske eller skal fornye wc, badet og kjøkkenet. Dokumentasjon på utført slikt arbeid skal sendes til styret for arkivering.
- Ansvar for utførelse av beising og lignende på dører, vinduer og terrasse.
- Ansvar for egen innbo forsikring.
- Ansvar for alt innvendig vedlikehold. (Borettslaget dekker utskifting av de originale blå varmtvannstankene og gammel stoppekran, dersom dette gjøres tilgjengelig under oppussing av bad, etter søknad til styret.)
- Ansvarlig for at elektriske installasjoner er i forskriftsmessig stand til enhver tid.
- Ansvar for rengjøring og snømåking av terrassen, inngangsparti, trapp (etter gjeldende måkeplan), sluk, gulv (membran/papp) med mer.
- Ansvar for montering og vedlikehold av røykvarslere, dette inkluderer skifte av batteri minst 1-en gang pr år. (Alle leiligheter skal ha fått installert to røykvarslere nede i første etasje av Norsk Brannvern, samt at vi har en brannvarsler oppe i andre etasje som er koblet opp til et fellesanlegg.)
- Ansvar for vedlikehold av vannlås i vask på bad, wc og kjøkken.
- Ansvar for vedlikehold av sluk på bad og merking av stoppekran på wc.

Borettslagets plikter

- Bygningsmessige konstruksjoner, samt forsikring for disse.
- Felles rør, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller i grunnen.
- Internett og TV-installasjoner.
- Brøyting og strøing av borettslagets felles adkomstveier.
- Vedlikehold og/eller forvaltning av bygg, elektriske installasjoner, lekeplass, garasje- og parkeringsplassene.

Husordensregler

Alminnelige bestemmelser

1. Alle som bor eller oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse.
2. Andelseier plikter å sette seg inn i vedtekter, husregler og bestemmelser som gjelder i borettslaget og etterkomme disse.
3. Ved oppussing, skal det være stille fra kl. 21.00. Ellers skal det vises hensyn i forbindelse med helg.

4. Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre avsluttes før kl.23.00.
5. Det skal ikke være unødig bråk mellom kl. 23.00 og 09.00. Naboer må varsles dersom man skal ha fest.
6. For å øke trivselen i borettslaget plikter den enkelte andelseier å holde sitt inngangsparti samt grøntareal ryddig og tiltalende. Om vinteren plikter andelseier å følge plan for snømåking og holde trappene og repos fri for snø og is.
7. Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.
8. Brudd på husreglene rapporteres skriftlig til styret.

Forsikring
Andelseier plikter å ha innboforsikring. Ved skade på bygning skal styret kontaktes uten ugrunnet opphold. Andelseier kan ikke kontakte borettslagets forsikringsselskap.

Parkering
Andelseier må gjøre seg kjent med parkeringsreglementet og etterkomme dette. Respekter at gjesteparkering skal forbeholdes gjester. Overtredelser vil medføre borttauing, for eiers regning og risiko, uten ytterligere varsel.

Søppel
Søppelpunktene skal benyttes til husholdningsavfall. Søppel skal sorteres i matavfall, restavfall, papir, plast og glass/metall. Alt avfall som ikke kan kastes i beholderne må den enkelt frakte til gjenbruksstasjonen på Mile i Mjøndalen.

Terrassen
Terrassen er naboens stuetak og derfor ingen lekeplass. Ta hensyn når du/dere bruker terrassen. Hopping, løping, fotballsparking, sykling etc. vil gi sjenerende støy hos naboen under.

1. Oppgave vår, sommer og høst: Sjekk at sluket til enhver tid er åpent og fritt for løv og annet rusk.
2. Oppgave vinter: Styret varsler når det er nødvendig med måking av terrassene og balkongene.
3. Grilling: Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrassene/balkongene. På grunn av brannfare og miljøhensyn er det ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på terrassene/balkongene.
4. Det er ikke tillatt å ha noen form for basseng på terrassene.

I borettslagets vedtekter finner man regler for tilvalg på terrasse.

Parabol
Dersom andelseier ønsker å montere parabolantenne, må det søkes om tillatelse fra styret før montering kan iverksettes.

Husdyrhold
Det er kun tillatt med ett firbeint dyr pr. husstand. De som pr. 15.03.17 har flere firbeinte dyr, kan beholde disse så lenge dyrene lever. Ved anskaffelse av firbeinte dyr, skal søknad

sendes styret før dyret anskaffes.

Innenfor borettslaget område gjelder det båndtvang for firbente dyr hele året.
Eier er ansvarlig for all skade dyret gjør, det være seg bygning eller uteareal. Dyret må ikke være til ulempe for andre med aggressiv opptreden eller utidig bjeffing eller uling. Eieren skal straks fjerne ekskrementer etter dyret og kaste det i de oppsatte grønne søppelboksene i borettslaget.
Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene og er derfor ikke tillatt.

Trampoline
Det er ikke tillatt å plassere trampoline i borettslaget.

Oppbevaringsboder
Det er ikke tillatt å plassere oppbevaringsboder ved inngangspartiet eller under balkongene ved de nederste leilighetene. Ved Oppbevaring av ved, for leiligheter med mulighet for å sette inn ovn, skal være i boder eller på terrasse. Det er ikke tillatt å plassere vedstabler langs blokkenes fasade.

Brannvarslingsanlegg
Felles brannvarslingsanlegg med detektor er montert i andre etasje.
Det er ikke tillatt å skru ned, demontere eller flytte detektoren.
Ved maling og annen oppussing skal detektoren dekkes med tilhørende rød kopp for å unngå unødig utløsing av brannalarm. Ved matlaging som gir mye stekos, må detektoren dekkes til med den røde koppen for å unngå unødig utløsning av brannalarm. Dersom det mangler rød kopp til å dekke detektoren med, kontakt vaktmester.
Ta godt var på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

Vedtekter, reglement og instrukser som gjelder i borettslaget som alle plikter å gjøre seg kjent med:

- Vedtekter siste revidert 12.03.21
- Husordensregler og andelseiers plikter sist revidert 03.04.17
- Parkeringsreglement sist revidert 12.03.21
- Egenkontrollskjema brannsikring
- Branninstruks
- Søknad om husdyrhold

Parkeringsregelement

Furulia borettslag ønsker å ha et miljø hvor barn og voksne kan ferdes trygt. Av den grunn er det kun i svært begrenset grad tillatt å kjøre inn i boligområdet.

Alle adkomstveier skal, til enhver tid, være fri for parkerte kjøretøy slik at utrykningskjøretøy ikke hindres.

1. Parkeringsansvarlig:
Parkeringsansvarlig kan til enhver tid nås på denne e-posten:
parkering@furulia.no

2. Parkeringsområder:
I våre områder finnes det flere parkeringfelt. Alle tildeles 1 (en) biloppstillingsplass, ute, som betales via felleskostnadene med kr. 100,- pr mnd.

De er oppdelt slik:



Oversiktsbilde over parkering i borettslaget. Skilting i henhold til oversiktsbildet blir oppdatert ila. Q2-Q3 2021.

Felt A:
Biloppstillingsplass 72 til 87 – på disse plassene vil det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid.
Biloppstillingsplass 88 til 95.

Felt B:
Biloppstillingsplass 62 til 71.
Separatgarasje 11 – 25 .

Det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Felt C:
Separatgarasje 1- 10, det vil være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Felt D:
Biloppstillingsplass 58 til 61, samt biloppstillingsplass 96-122 ned mot skolen.

Felt E:
Biloppstillingsplass 106 til 121 på taket av fellesgarasjen.

Felt F:
Biloppstillingsplass 26 til 57 på inne i fellesgarasjen, det være tilrettelagt infrastruktur for lading av elbil/ladbar-hybrid på dette feltet.

Borettslaget har et fellesgarasjeanlegg med 30 plasser som koster kr. 380,- i tillegg pr. mnd. og 25 separatgarasjer som koster kr. 405,- i tillegg pr. mnd.

Noen plasser tildeles som ekstra biloppstillingsplass etter parkeringskapasitet og behov for uteplasser. Ekstra biloppstillingsplass koster kr. 250,- pr. mnd. Søknad sendes styret v/parkeringsansvarlig.

Til alle endringer mht. parkering vil det påløpe et engangsbeløp som er et administrasjonsgebyr fra NBBO. NBBO fastsetter størrelsen på gebyret.

3. Generelle regler:
Andelseier plikter å påse at alle i husstanden er kjent med parkeringsreglementet.

For nødvendig kjøring i boligområdet gis det tilgang for av/pålessing i inntil 10 minutter. Husk å holde lav fart og vise hensyn, barn leker i våre områder.

MC parkering er ikke tillatt ved blokkene. Eget oppmerket parkeringsområde for MC finnes på parkeringsområde C og D.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller på skraverte områder.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringsplassene. Beboere = alle som har adresse i Furulia borettslag. Bilen vil bli rekvirert borttauet uten ytterligere varsel for eiers regning og risiko.

Ved besøk av sivilt utrykningskjøretøy, som har parkert i våre boligområder, må parkeringsansvarlig informeres omgående.

Alle parkerte/hensatte kjøretøy, vare-/camping- og båthengere m.m som er hensatt/parkert ved den enkelte bolig, på gjesteparkeringsplass, på snuplass, på nummererte eller unummererte parkeringsplasser eller på skraverte områder er forbudt og vil medføre borttauing.

4. Gjesteparkering
Felt A, rett ovenfor Felt A er det en merket gjesteplass ved søplepunktet.

Felt C har fire merkede gjesteplasser.

Felt D har to merkede gjesteplasser.

Snuplassen har en merket handicap gjesteparkering.

Gjesteplassene kan kun benyttes av gjester. Ingen beboer har anledning til å parkere på disse plassene. Overtredelse av denne bestemmelsen vil medføre borttauing uten varsel.

Felt F (fellesgarasje tak)
Det er flere unummererte plasser på taket, disse plassene er for øyeblikket tilgjengelige både som førstemann til mølla plasser og til gjester. Disse plassene kan altså også benyttes av beboere. Beboere må ha bomåpner og åpne for sine gjester. Bomåpner kan fås hos parkeringsansvarlig mot kvittering på innbetalt depositum på kr. 1000,-

Beboerne plikter å informere sine gjester om parkeringsreglementet.

5. Reserverte plasser
Alle har krav på å få en biloppstillingsplass ute, leien kr. 100,- er inkludert i fellesutgiftene.

Alle nummererte plasser er reserverte plasser. Beboerne plikter å informere sine gjester om dette.

Ønsker ikke beboer å benytte biloppstillingsplassen må dette meldes til parkeringsansvarlig som da vil disponere plassen. Endring av dette forholdet må meldes parkeringsansvarlig for tildeling av ny biloppstillingsplass.

Dersom beboer ønsker garasjeplass i fellesgarasjen eller separatgarasje, må han/hun søke styret v/parkeringsansvarlig.

Dersom det tildeles garasjeplass, mister man uteplassen og plassen disponeres av borettslaget.

Det gjelder egne regler for bruk av garasje som fremkommer av kontrakten som skrives ved overtagelse av garasjeplass.

6. Tildeling
Alle plasser tildeles av parkeringsansvarlig.

Biloppstillingsplassen følger **ikke** leiligheten og ved salg disponeres plassen av parkeringsansvarlig. Ny eier må kontakte parkeringsansvarlig for tildeling av biloppstillingsplass.

Det benyttes venteliste når alle garasjeplasser og eventuelle ekstra biloppstillingsplasser er utleid. Ansiennitet på venteliste følger søknadsdato.

Ved tildeling av garasjeplass, mottas portåpner og nøkkel mot kvittering på innbetalt depositum på kr. 1000,-.

Godtar man tilbud om garasjeplass, skal det skrives kontrakt på leieforholdet som underskrives av leietaker og parkeringsansvarlig på vegne av borettslaget. Kontrakten utferdiges i to eksemplarer hvorav en til hver part i leieforholdet.

7. El-bil og ladbar hybrid
Det må søkes styret v/parkeringsansvarlig om å benytte biloppstillingsplassen til lading av el-bil eller ladbar hybrid. Lading i garasjene er forbudt inntil vi får egne dedikerte elbil/hybrid-ladere.

Det er prosjektert for lading av el-bil og ladbar hybrid, og borettslaget har inngått avtale med Circle K for drift av anlegget.

Regler for bruk av plassene, leiekontrakt samt leiekostnader vil bli utarbeidet når prosjektet er avsluttet.

8. Opphør av leieforhold
1. Disposisjonsretten for biloppstillingsplass faller bort og opphører ved flytting fra boenheten.
2. Oppsigelse av garasjeleie skal sies opp, skriftlig til styret ved parkeringsansvarlig med 1(en) måneds varsel.
3. Oppstillingsplass og garasje skal være ryddet og rengjort innen oppsigelsestiden. Overholdes ikke dette, vil den bli ryddet og rengjort for tidligere leiers regning.
4. Portåpner og nøkkel til felles-/separatgarasje leveres styret ved parkeringsansvarlig. Depositum tilbakebetales når kontonummer blir oppgitt.

9. Mislighold
1. Vesentlig mislighold av parkeringsreglementet gir Furulia borettslags styre rett til, med 1 (en) måneds varsel, å si opp andelseiers disposisjonsrett av biloppstillingsplassen.
2. Dersom man fortsatt benytter biloppstillingsplass eller garasje etter at disposisjonsretten er sagt opp, kan styret og parkeringsansvarlig, uten ytterligere varsel, kreve kjøretøyet tauet bort.

10. Vedlikehold
Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet besørges av borettslaget.

Snøbrøyting skjer for borettslagets regning.

Biloppstillingsplassene og området foran separatgarasje skal i hovedsak holdes ren for snø av den som disponerer plassen.

Borettslaget eller den de bemyndiger, kan kreve biler flyttet hvis de står til hinder for vedlikeholdsarbeid. Dersom dette gjelder biloppstillingsplassene, skal det sendes ut varsel en uke før arbeidet igangsettes.

11. Annet
Ved tap av port og bomåpner vil man få en ny mot innbetaling av nytt depositum på kr.

Furulia Borettslag

1000,-

Ved tap av nøkkel til felles- og separatgarasje vil man få ny mot en kostnad på kr. 600,-

Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg (oljesøl m.m).

Parkeringsarealet skal ikke benyttes til hensetting/lagring av gjenstander.

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

GRUPPE A
Gnr. ~~21~~ 42

Bnr. ~~227~~ 6

Arbeidssted: Stenseth Terrasse, delfelt 3 A, Krokstadelva	Innlevert
Arbeidets art: Nybygg	10.12.76
Bygningens art: Terrassehus 8 fireroms 2 treroms "	Godkjent
Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S	19.1.77
Byggemelder: BWP v/ T. Haugeland	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: T. Haugeland. Dagl. leder: J. Langrind	

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Mjøndalen, 14.9.1979

Etter fullmakt

Johan Bakken

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr. 42
GRUPPE A.
Bnr. 227

Arbeidssted: Stenseth Terrasse, delfelt 3A - Kr.elva.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: 2 stk. 3-roms. Terrassehus - 8 stk. 4-roms.

Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S

Byggemelder: BWP v/T. Haugland.

Ansvarshavende: T. Haugland Dagl. leder av J. Langrind.

Innlevert 10.12.76.

Godkjent 19.1.77

Byggetillatelse gitt

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Viser til Nedre Eiker Boligbyggelags merknader

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Etter fullmakt,

Sted og dato: Mjøndalen. 6.4.1979.

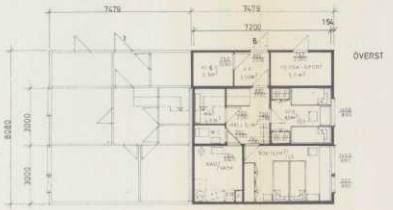
Stempel

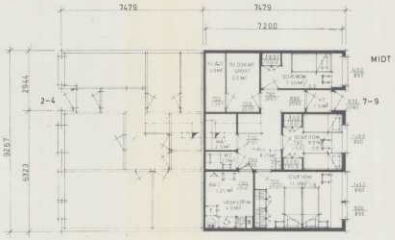
Johan Bakken.

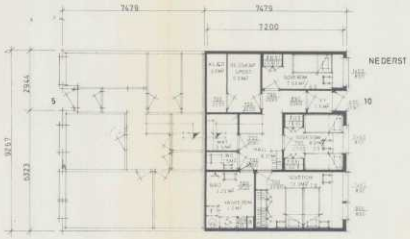
Underskrift

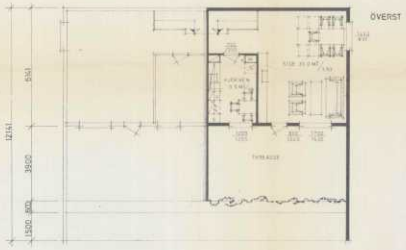
Sendes til

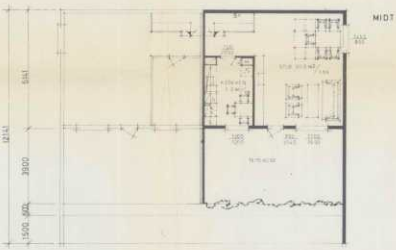
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

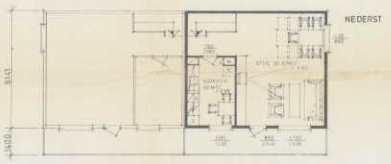












UTREG. LEIEAREAL 3-ROMS
1. ETASJE 7,80M x 7,20M = 56,16 M²
2. ETASJE 5,90M x 7,20M = 42,48
= 98,64 M²
+BODER, VASK, V.F = 20,56
= 75,58 M²

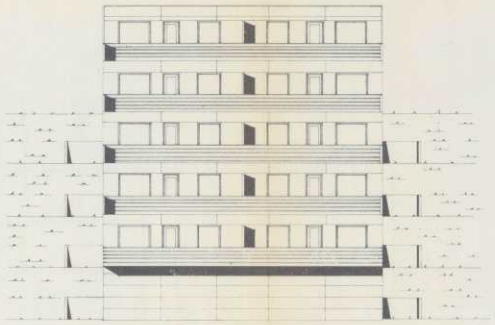
UTREG LEIEAREAL 4-ROMS
1 ETASJE 9,0M x 7,2 M = 64,80M²
2 ETASJE 3,9M x 7,2 M = 42,48
= 107,28 M²
+BODER, VASK, V.F = 18,21
= 89,07 M²

Nedre Eiker kommune
Byggesaksrådet
Mottatt: ...
Inn.: ...
Sak nr: ...
Behandlet: ...
Godkjent: ...

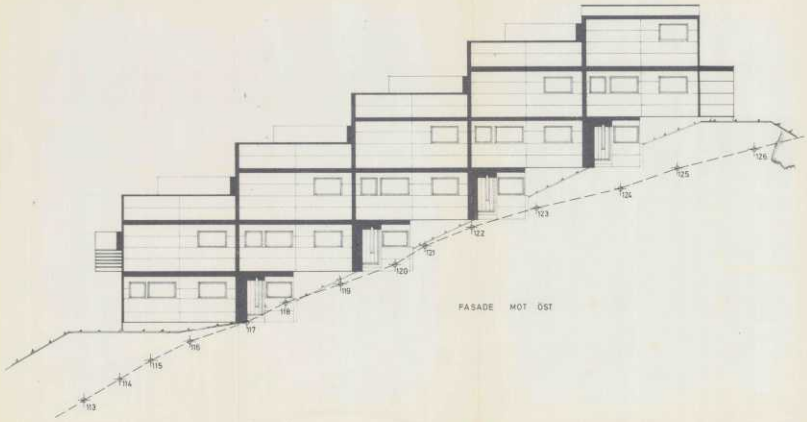
GR. A LEI 1-10

TERR. HUS 2-AKSER Rev.		G. BLOCK WATNE A/S	
		STENSETH TERRASSE, DELFELT 3a	
G.Block Watne as		L. D	K-10409
		1: 100	
		01. 11. 76	

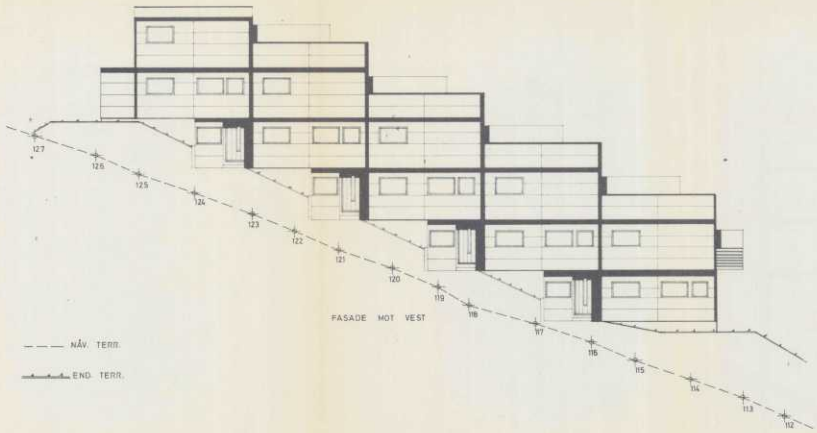
Tegningen er beskyttet ifølge åndsverkloven og tilhører G. Block Watne A/S



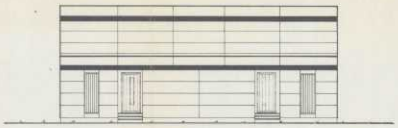
FASADE MOT SÖR



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

NÅV. TERR.

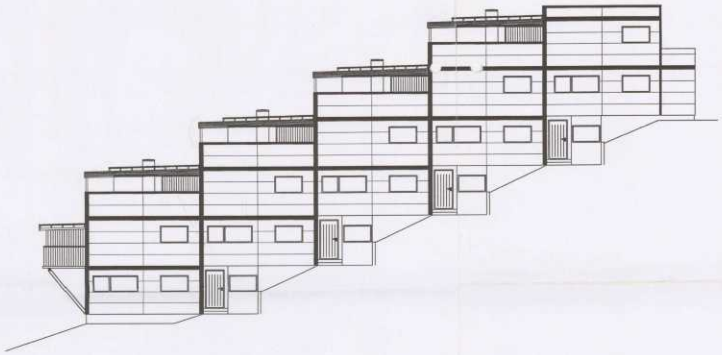
END. TERR.

GR. A LEI. 1-10

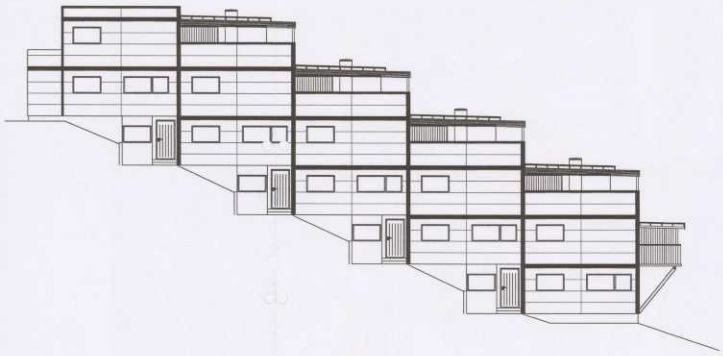
2-AKSER TERR. HUS rev.	G. BLOCK WATNE A/S	
	STENSETH TERRASSE, DELFELT 1a	
G.Block Watne as	L. D	K-10410
	1:100	
	01. 11. 76	



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot vest

Fasade mot Nord(kun enrette)

NORGES BYGNINGSTEKNISKE
ERKJENNELSESTJENESTE
Godkjent
Saksnr. 99/02952
Godkjent 25.10.99

Bilag 1

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
Skissetegning fargevalg	SAK NR. 367800		DATO	30.06.99
			SIGN.	O.C.F
Furulia Borettslag			MÅLEENH.	mm
Fasader			MÅLESTOKK	1:100

SIV.ING. Stener Sørensen AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGE- OG ANLEGGSTEKNIKK
FAGERLIA 31
Postboks 173, 3502 HØNEFOSS, Tlf. 32 12 00 00

TEGN. NR.	REV.
367S-16 4	1

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**242**	**227**	**0**	**0**	Jupiterveien 2, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 4, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 6, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 8, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 10, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 12, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 14, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 16, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 18, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 20, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 22, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 24, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 26, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 28, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 30, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 32, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 34, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 36, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 38, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 40, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 42, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 44, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 46, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 48, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 50, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 52, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 54, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 56, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 58, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 60, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 62, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 64, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 66, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 68, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 70, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 72, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 74, 3055 KROKSTADELVA Jupiterveien 76, 3055 KROKSTADELVA

Jupiterveien 78, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 80, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 82, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 84, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 86, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 88, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 90, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 92, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 94, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 96, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 98, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 100, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 102, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 104, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 106, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 108, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 110, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 112, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 114, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 116, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 118, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 120, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 122, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 124, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 126, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 128, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 130, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 132, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 134, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 136, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 138, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 140, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 142, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 144, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 146, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 148, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 150, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 152, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 154, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 156, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 158, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 160, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 162, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 164, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 166, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 168, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 170, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 172, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 174, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 176, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 178, 3055 KROKSTADELVA

Jupiterveien 180, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 182, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 184, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 186, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 188, 3055 KROKSTADELVA
Jupiterveien 190, 3055 KROKSTADELVA
Saturnveien 80, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	48.95m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	17310.61m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	400.52m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1757.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062519780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2 (8.11.1978)	Boliger	1.58m^2
	3301 062519780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2 (8.11.1978)	Kjørevei	113.34m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519740001	KR 15 Stenseth terrasse
062519770002	KR 15.04 Stenseth terrasse Delfelt 3a, 1
062519790002	KR 15.05.01 Stenseth terrasse; delfelt 3A2

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
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

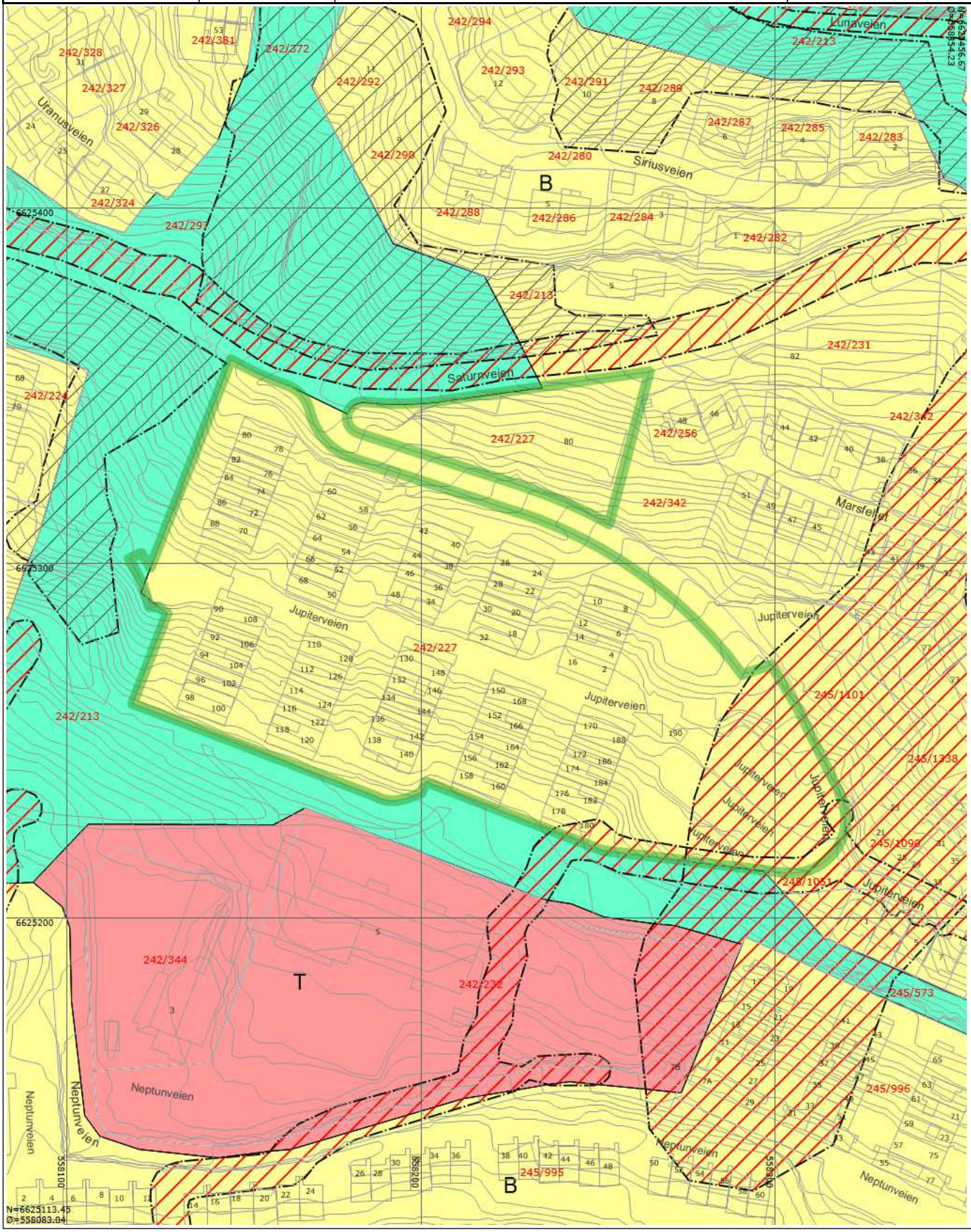
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jupiterveien 78 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

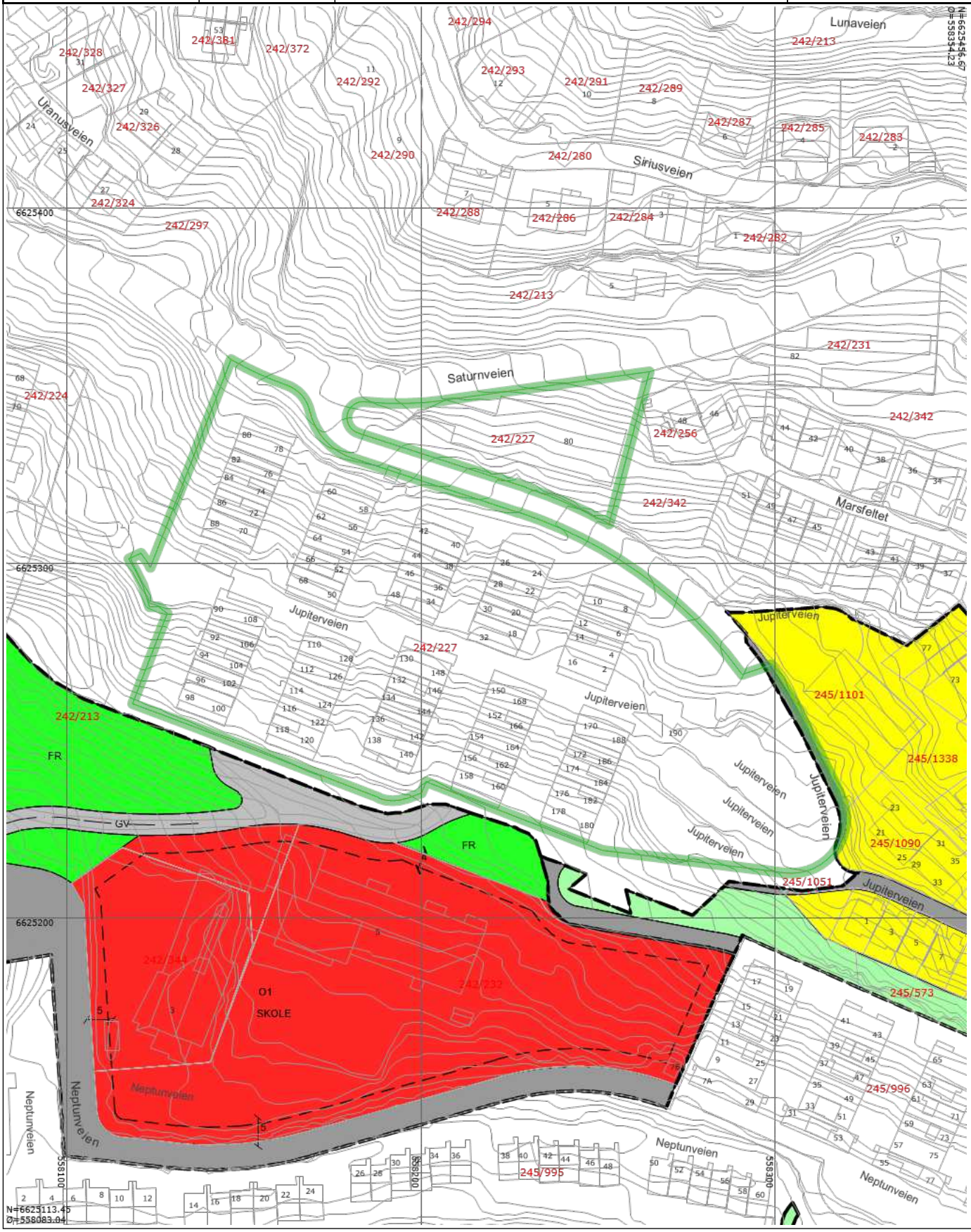
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø
Ras- og skredfare	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jupiterveien 78 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2			

Drammen kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig bygg - undervisning
Kjøreveg	Gangveg	Offentlig friområde
Park	Turveg	

KR 15

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET STENSETH TERRASSE, NEDRE EIKER KOMMUNE.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

For byggeområdene for boligbebyggelse skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles. Utbygging av byggeområdet for forretning/kontor og byggeområdet for offentlig bebyggelse, skal skje etter stadfestet detaljert reguleringS- og bebyggelsesplan. Planene skal utformes i samsvar med utnyttingsgrad, etasjetall m.v. som er angitt på stadfestet reguleringskart og disse bestemmelser.
Planene skal detaljeres etter behov og bl.a. vise internt trafikknett for kjørende, syklende og gående trafikk, tomtegrenser, bebyggelsens plassering og utforming og nødvendige fellesarealer.
Arealer for nødvendige transformatoranlegg avsettes.
Innen ett og samme byggeområde skal bebyggelsen ha enhetlig form og materialbruk.
Av godkjent bebyggelsesplan skal sendes gjenpart til fylkesmannen.

§ 3

Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overensstemmelse med reguleringskart, bebyggelsesplanen og disse reguleringsbestemmelsene.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGBEBYGGELSE.

§ 8

A. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

B. Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leilighet. Fellesanlegg for parkering tillates bygget som flerplansanlegg. For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges 2 bilplasser pr. leilighet.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDE FOR FORRETNINGER, KONTORER M.V.

§ 9

A. Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontor, sosiale og kulturelle formål, restaurantvirksomhet og småleiligheter.

B. Det kan kreves inntil 1 parkeringsplass pr. 75 m^2 brutto gulvareal.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE FRIOMRÅDER.

§ 10

A. Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

B. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Stadfestet den 31/10 1974
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**242**	**227**	**0**	**0**	Grunneiendom	DELFELT 3 A	Ja	17363,1	17100	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.04.1977	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625283,68 Øst: 558213,21 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			242/227	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			242/227	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	15.10.2015	03.11.2015	2015/5021	Mottaker	242/227	30,8
				Avgiver	242/213	-30,8
Annen forretningstype	02.02.2015	16.03.2015	2011/4005		242/271	0
					242/265	0
					242/230	0
					242/269	0
					242/258	0
					242/342	0
					242/273	0
					242/259	0
					242/266	0
					242/278	0
					242/274	0
					242/275	0
					245/1101	0
					242/272	0

				242/270	0
				242/268	0
				242/231	0
				242/267	0
				242/262	0
				242/260	0
				242/256	0
				242/261	0
				242/276	0
				242/227	0
				242/279	0
				242/264	0
				242/263	0
				242/257	0
				242/255	0
				242/213	0
				242/277	0
Annen forretningstype	02.02.2015	13.03.2015	2011/4005	242/246	0
				245/1065	0
				245/1089	0
				245/1090	0
				245/1073	0
				245/1069	0
				242/250	0
				242/253	0
				245/1076	0
				245/1051	0
				242/342	0
				245/1068	0
				245/1086	0
				245/1063	0
				245/1064	0

				242/248	0
				242/255	0
				245/1066	0
				242/257	0
				245/1101	0
				245/1074	0
				245/1071	0
				245/1085	0
				245/1077	0
				242/230	0
				245/1067	0
				245/1075	0
				242/252	0
				245/1070	0
				245/1087	0
				242/251	0
				245/1338	0
				245/996	0
				242/254	0
				242/256	0
				242/227	0
				245/1088	0
				242/249	0
				245/573	0
				245/1072	0
				242/213	0
Skylddeling	27.12.1979	5071/79	Mottaker	245/1051	254
			Avgiver	242/227	-254
Skylddeling	19.04.1977	4718/77	Mottaker	242/227	17591
			Avgiver	242/213	-17591

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

193240461	Terrassehus	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Jupiterveien	78			Nord: 6625332 Øst: 558160 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1106-Stenseth terrasse delfelt3 SKOLEKRETS 17-Stenseth Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 4718/77	

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
1874,3	Nord: 6625337,77011301 Øst: 558229,37999684 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
15488,8	Nord: 6625283,68011306 Øst: 558213,20999684 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**227**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Terrassehus	193240461	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625323 Øst: 558151 System: EPSG:25832	Nei	10			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	14.11.1979	17.04.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 70	242	227	0	0
H0201	Bolig	108.1	4	Kjøkken	1	1	Jupiterveien 72	242	227	0	0
H0301	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 74	242	227	0	0
H0401	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 76	242	227	0	0
H0501	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 78	242	227	0	0
H0501	Bolig	97.1	3	Kjøkken	1	1	Jupiterveien 80	242	227	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 82	242	227	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 84	242	227	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Jupiterveien 86	242	227	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	108.1	4	Kjøkken	1	1	Jupiterveien 88	242	227	0	0

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 242	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jupiterveien 78 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**227**	**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



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



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		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	227	0	0	2	17362.97m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	2	994.52m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	779.20m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1758.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Blå/grønnstruktur	Nåværende	46.88m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	17316.08m^2

Datasett uten treff (3)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**242**	**227**	**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		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	242	227	0	0	2	17362.97m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	2	994.52m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	779.20m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

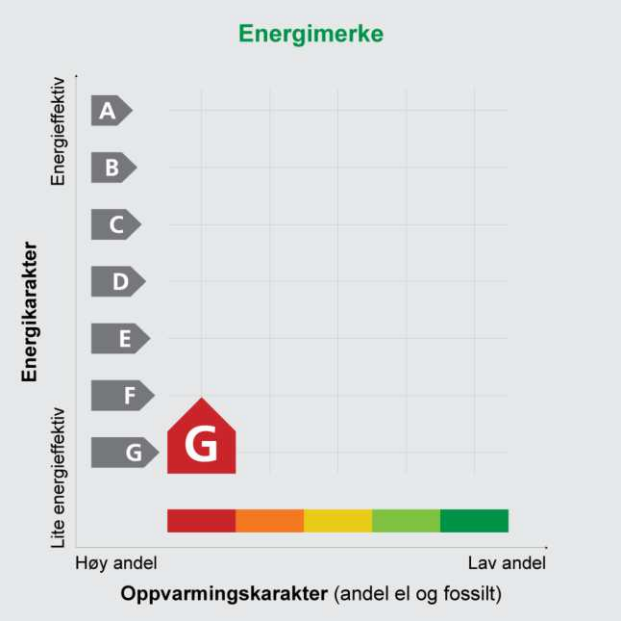
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1758.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Blå/grønnstruktur	Nåværende	46.88m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	17316.08m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Jupiterveien 78
Postnr	3055
Sted	Krokstadelva
Andels-/leilighetsnr.	6 /
Gnr.	242
Bnr.	227
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	193240461
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1143935
Dato	10.06.2020



Innmeldt av	Thor Henning Martinsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 10 733 kWh pr. år

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

10 733 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jupiterveien 78
Postnr/Sted: 3055 Krokstadelva
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.06.2020 20:15:39
Energimerkenummer: A2020-1143935
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thor Henning Martinsen

Gnr: 242
Bnr: 227
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 193240461

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Jupiterveien 78

Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stenseth skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	5 min 3 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 18 klasser	8 min 4.4 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	11 min 6.8 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	14 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saturnveien Linje 54, 55, 56, 57, 139	3 min 0.3 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	8 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

BARNEHAGER

Stenseth barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (1-.. 92 barn	20 min 1.5 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stenseth	4 min
Kiwi Nybruveien	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	7 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	7 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	7 min

SPORT

Stenseth skole	3 min
Polarveien balløkke	8 min
Sporty24 Mjøndalen	7 min
Olympus Solbergelva	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Jupiterveien 78, 3055 Krokstadelva
Gnr. 242, Bnr. 227, andelsnr. 6 i FURULIA BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251125

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 484 68 811

E-post: ken.thomas.fredriksen@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.
