PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BJØRKELIA 11A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

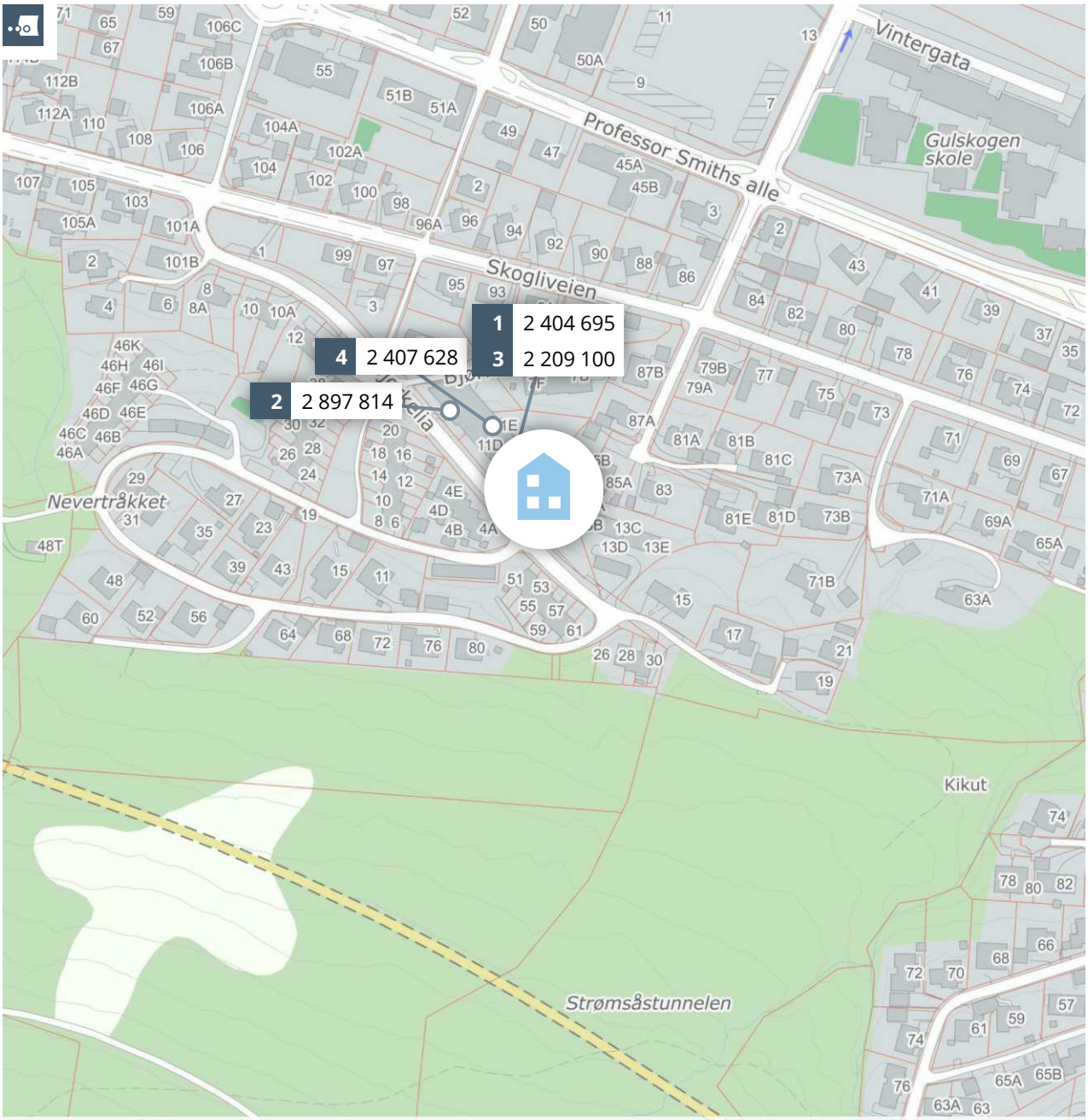
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRKELIA 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørkelia 11 A, 3047 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 13 BNR 111 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8

Verdivurdert til

2 090 000

73 476	2 163 476	77 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	8 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	3 834
Formue	10 138
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørkelia 11 C 35 m² 1969 1. etg - sov	15.08.2024	2 390 000	**2 320 000**	84 695	2 404 695	**68 706**
2 Bjørkelia 9 56 m² 1997 1. etg 1 sov	27.06.2025	2 890 000	**2 825 000**	72 814	2 897 814	**51 747**
3 Bjørkelia 11 C 28 m² 1970 3. etg - sov	06.06.2023	2 000 000	**2 130 000**	79 100	2 209 100	**78 896**
4 Bjørkelia 11 E 35 m² 1969 2. etg - sov	03.03.2026	2 390 000	**2 325 000**	82 628	2 407 628	**68 789**

Bjørkelia 11 A er en pen og arealeffektiv 1-roms andelsleilighet med tilbaketrukket, men svært sentral beliggenhet. Få minutters gange unna ligger Gulskogen kjøpesenter, togstasjon, idrettsanlegg og rekreasjonsområder, bare for å nevne noe. På varme sommerdager er det deilig å trekke ut på en egen, usjenert balkong med flott, langstrakt utsikt.

Leiligheten ligger i andre etasje og har pene overflater. Kjøkkenet fikk ny, velutstyrt innredning fra Epoq i 2022 med integrerte hvitevarer. Det er døråpning mot stuen, som har store vinduer og plass til seng i tillegg til sofamøblement. Badet har mørke, flislagte overflater . Leiligheten har for øvrig god oppbevaringsplass med flere garderobeskap i entreen og to disponible boder med god størrelse.

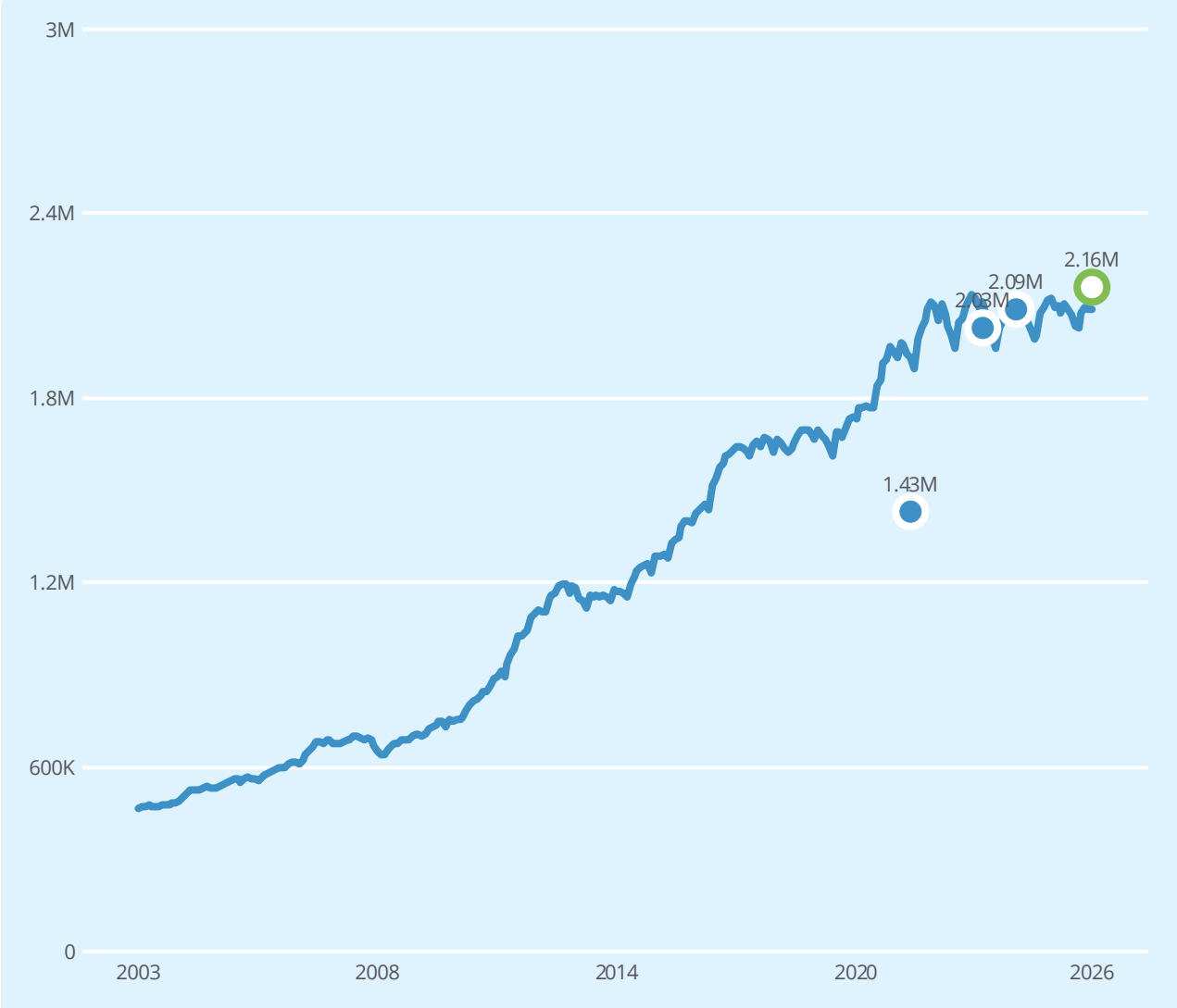
Perfekt førstegangskjøp/penderleilighet!

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
2
3
4
5

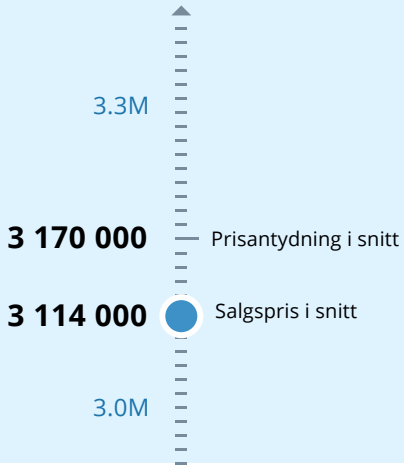
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.05.2024	04.06.2024	01.08.2024	2 090 000	2 010 000	77 242	2 087 242
17.08.2023	24.08.2023	01.11.2023	1 990 000	1 950 000	78 124	2 028 124
06.11.2021	15.11.2021	18.01.2022	1 190 000	1 350 000	82 725	1 432 725

Leiligheter til salgs i GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

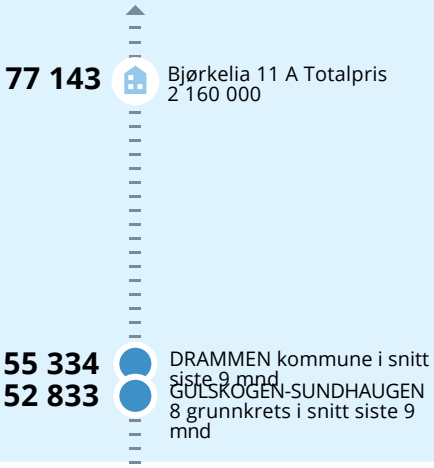
Leiligheter solgt i GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager
for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Bjørkelia 11 A
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969
BRA: 36 m^2
BRA-i: 28 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 13 BNR: 111 ANR: 5

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Bjørkelia 11 A
3047 Drammen

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. 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/18240

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

- Vannledninger
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
  - Overflater
  - Ventilasjon
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Våtrom: Bad:
  - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
5.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Dana Fadya Khalouf**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

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

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.

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.

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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bjørkelia 11 A, 3047 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**13**	Bruksnr:	**111**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**5**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1969**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong stedsvis tekket med panel.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med betongstein.
- 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	28	8	0	5
Totalt m²	**36**	**28**	**8**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

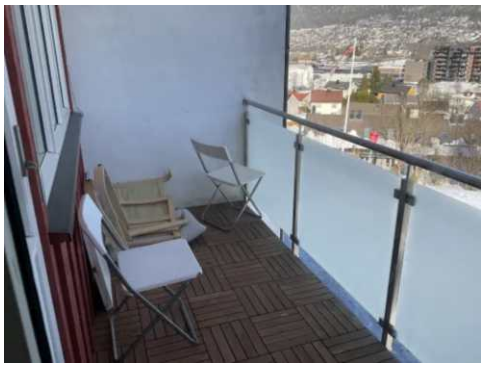
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	28	28	0	- Entre - Bad - Stue - Kjøkken	
Totalt m²	**28**	**28**	**0**		

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	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 4,8m2	
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er oppført en balkong i betong på 4,8m2
Balkongen er tekket med heller.
Rekkverkshøyden er målt til 105cm.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Hvite 3-speils formpressede innerdører. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2005	
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 glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2005.

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: 16år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 9år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 4mm høydeforskjell over hele planet.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

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-1

Kjøkken er oppført i 2022, og er levert av Epoq

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Opplegg til oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Frittstående micro
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

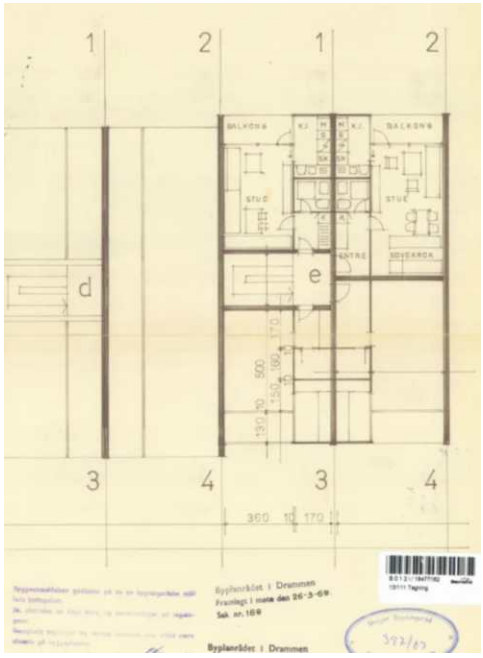
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.5 Lovlighet / HMS



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

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 26.03.1968

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

Det er utstedt ferdigattest datert 01.12-1969

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

397/63 s

Herr Ole K. Karlsen,
Anchersensvei 13,
Drammen.

Bjørkelia, hybelhus,

herr Ole K. Karlsen,

1 12 69

Erling Rustad

Jan W. Pedersen

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

JRG Sanipex rør i rør system
Kobber rør på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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 JRG rør i rør system til kjøkken.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Deler av anlegget på bad er av kobber (ukjent alder)
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert under kjøkkenbenk.
Det er ikke tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Lokal stoppekran er plassert ved rørstokk. Hovedstoppekran plassert i kjeller.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør 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 badet vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eaton automat-sikringer	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap er skiftet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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-IU**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i felles gang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Ivar Pettersen AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad settes ikke på elektrisk anlegg.
Dersom det ønskes en korrekt tilstand bør det påregnes en utvidet el-kontroll fra autorisert elektriker. Tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at detkontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak.

6.9 Varmtvannsbereder



Bereder er tilfredstillende tilkoblet.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2012	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilfredstillende tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år

6.10 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.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Trepanel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet har ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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 12mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende etter tidligere krav ved oppføringsår, men tilfredstiller ikke dagens krav.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.
Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller sprekker.
Det registreres «bom» i 2 stk gulvflis.
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: Ukjent

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredstillende ihht dagens krav.
I tillegg har badet ukjent restlevetid, samt «bom» i 2 stk gulvflis.

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?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt 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?	Ukjent

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

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.
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: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk/tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.
- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Utslagsvask.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Anlegget 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**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom da vegg er oppført i betong.
TGIU settes da hulltaking ikke er mulig å gjennomføre fra tilstøtende rom til våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.
Det foreligger derfor ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.12 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips/betong.
Tak: Trepanel på bad. Øvrige rom malt betong.

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.

6.13 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Oppvarming via panelovner.

6.14 Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer 2 boder:
- 1 bod på loft på 5,8m2 gulvareal. Det påpekes at boden har skråtak og deler av dette er ikke målbart areal.
- 1 bod i 1.etg på 6,6m2.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260069

Selger 1 navn
Dana Fadya Khalouf

Gateadresse
Bjørkelia 11A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3047

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 83260069

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 | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 83260069

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, takstmann var der 5 Mars

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: 83260069

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: 83260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dana Khalouf	337e09f780b486007d68 9a15a745f80297f76b40	07.03.2026 10:08:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260069

- 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:

Bjørkelia Borettslag		Vår ref.:	194/5
Bjørkelia 11 A		Type:	Frittstående Borettslag
3047 DRAMMEN		Eiere:	Fadya Dana Khalouf
Organisasjonsnr:	952 635 220	Andelsnr:	5

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 834

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Grunnleie 3 834

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	73 470	Gjeld siste årsoppg.:	73 476
Klient ajourf. lån:	3 099 320	Klient gj. s. årsoppg.:	3 099 319

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362769063, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2026: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 03.03.2026: 3 099 320

Andel av saldo: 73 471

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2045)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91732004

E-post: N/A

Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	73 476	Andre inntekter:	241
Annen formue:	10 139	Utgifter:	4 494		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 500
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

Bygning/eiendom

Byggeår:	1970		
Gårds/bruksnr:	13/111		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3047.9

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86385053

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970			SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	28		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Bjørkelia Borettslag	Vår ref.:	194/5
Bjørkelia 11 A	Type:	Frittstående Borettslag
3047 DRAMMEN	Eiere:	Fadya Dana Khalouf
Organisasjonsnr: 952 635 220		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kun intern forkjøpsrett

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

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

Vedtekter

for Bjørkelia Borettslag org nr 952 635 220

vedtatt på generalforsamling den 19. mai 2005

siste endret på generalforsamling 31. mai 2007

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR BJØRKELIA

"Vær mot din nabo slik du ønsker din nabo skal være mot deg."

Alle beboere er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensregler skal sikre alle boerne orden, ro og hygge.

1. ALMINNELIG ORDEN OG RENHOLD

- 1.1 Enhver har ansvar for å påse at eiendommen, herunder den enkeltes leilighet og fellesarealer, behandles forsvarlig både innvendig og utvendig.
- 1.2 Biloppstillingsplassene skal kun benyttes til biler.
- 1.3. Lagring av annet på parkeringsplassene eller på eiendommen for øvrig, samt i felles-
- områdene kjeller og loft, er forbudt og kan etter pålegg fra styret beordres fjernet på eiers regning.
- 1.4 Grilling på verandaen er strengt forbudt.
- 1.5 Sportsutstyr skal plasseres i egen kjeller- eller loftsbod.

2. RENOVASJON

- 2.1 Drammen kommune har innført kildesortering. Beboerne plikter å følge kommunens kildesorteringsprogram
- 2.2 Større ting som møbler/kjøleskap/vaskemaskiner, avfall fra rehabiliteringsarbeider, etc. skal fjernes fra eiendommen umiddelbart, og kan etter pålegg fra styret beordres fjernet på eiers regning.
- 2.3 Risting av tepper o.l. fra balkong eller vindu er ikke tillatt. Tørking av tøy, lufting av tepper, sengetøy o.l. på balkong er tillatt, men må ikke henges over rekkverket eller ut av vinduer. Renholdet må ikke utføres slik at det er til ulempe eller sjenanse for naboer eller andre.
- 2.4 I klosett må det bare kastes vanlig toalettpapir. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for opprensking ved tilstoppede toalett/avløp.

3. STØYENDE VIRKSOMHET

- 3.1 Støyende maskiner som kjøkkenmaskiner, banking, drill, bor, osv. må ikke brukes etter kl. 2100.
- 3.2 Det skal være mellom ro mellom 22 og 6 på hverdager og 23 og 8 på lørdager og søndager. Unngå støyende musikkanlegg, fester osv.
- 3.3 Støy med rusende bilmotorer, dører som smelles, horn o.l. må ikke finne sted. Taxi som skal hente eller avlevere passasjerer, kveld/ nattestid skal skje v veien, ikke på gårdsplassen mellom gårdene.
- 3.4 Det skal utvises hensyn ved boring, banking og bruk av redskap i leiligheten. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen der det er minst til sjenanse for øvrige naboer. På søndager og helligdager og offentlig høytidsdager, skal det utvises særlig hensyn.

4. BRUK AV FELLESROM

- 4.1 Fellesrom, kjeller og loft skal være låst når det forlates.
- 4.2 Av hensyn til frie rømningsveier og renhold er det ikke tillatt å ha private gjenstander i fellesarealene, oppgangene, kjeller og loft.
- 4.3 Bruk av vaskekjeller, se egen instruks for dette i vaskekjelleren. «Vaskelistene» skal følges.

5. DYREHOLD

- 5.1 Vanlig dyrehold (f.eks. hund eller katt) er tillatt i leilighetene under visse forutsetninger. Hunder må holdes i bånd (kort line) til enhver tid så lenge de befinner seg på eiendommen. Dersom dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne kan styret forby vedkommende å ha dyret på eiendommen. Alminnelig forbud mot dyrehold kan bli vedtatt på generalforsamling. Dyreeiere må ta nødvendig hensyn til de øvrige beboerne og fjerne ekskrementer, og påse at dyreholdet ikke fører til støy, lukt eller annet ubehag.

6. PARKERING

- 6.1 Parkering må skje i gaten, likeså gjesteparkering. Beboere plikter å gjøre gjester oppmerksomme på parkeringsreglene. Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen foran borettslaget.
- 6.2 Parkeringsplassene kan ikke benyttes til hensettelse av avregistrerte kjøretøy.
- 6.3 Overtredelse vil bli påtalt, og i gjentagelsestilfeller vil borttauing bli forlangt på eiers regning og risiko. Borttauing kan bare bestilles av styremedlem eller styreleder når parkeringen blokkerer for annen trafikk.

7. NØKLER

- 7.1 Alle eiere har fått utdelt 2 nøkler. Nye nøkler kan rekvireres fra styret, hvis ikke lås er byttet til annet system. Nye nøkler betales av eier.

Bjørkelia, mai 2019

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bjørkelia Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Sted: Styrerom Bjørkelia

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anne Austveg velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Anne Borghild Austveg velges som sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 134 701,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr. 70 000 for styremedlemmene i perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonoraret til ekstern styreleder på kr. 70 000 i henhold til kontrakt fra 2024 til 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 70 000 for perioden fra ordinær

generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 70 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

5.

5.1 Forbud mot å mate fugler på balkongene.

Dette omhandler mating av fuger på ballkongen. Da dette er til sjenanse for andre beboere da fugleskitt og fuglemat på balkongen.

Forslag til vedtak: Mating av fugler er forbudt på balkongen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om at mating av fugler på balkongen blir forbudt da det fører til fugleskitt på og fuglemat på naboers balkonger. I tillegg bør mating av dyr på bakken utenfor blokken bli forbudt. Hovedgrunnen er at dette tiltrekker store fugler og ikke minst gnagere.

5.2 Grilling på balkongen

På grunn av brannfare og flere tilfeller på Fjell ønsker styret å fremme et forsalg om at det kun skal være lov å benytte elektrisk grill. Dette føres inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Det skal kun benyttes elektrisk grill på balkongen.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 1 Styremedlem for 2 år

Styremedlem Håkon Kolberg er valgt for perioden 2024 til 2026 og er ikke på valg.

Styremedlem Elena Amanaloaie er valgt for perioden 2023 til 2025 er er på valg. På forespørsel har hun sakt ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Elena Amanaloaie velges som styremedlem for perioden 2025 til 2027

6.2 2 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Med vennlig hilsen for styret

05.05.2025

Anne Borghild Austveg

Styrets årsmelding 2024 for Bjørkelia Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Bjørkelia Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 952635220. Borettslaget består av 40 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, Anne Borghild Austveg
Styremedlem, Håkon Kolberg
Styremedlem, Elena Amanaloaie
Varamedlem, Liv Røren
Varamedlem, Robin Finstad

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 37 saker.

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

- Nytt søplesystem
- Legge asfalt i gården.
- Ny maling av mur og kalking av verandaene

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Elektronisk døråpner og callingsystem installert i hver leilighet.
- Vaskerom renovert
- Nye varmeovner i hver oppgang
- Nytt el-rom med ståldør
- Byttet tak oppgang B
- Ny strømkabel til hele bygget fra trafo stasjon
- Byttet sikringsskap for hver leilighet og hovedsikringsskap og fordeler.
- Byttet til belysning til led og følere i alle felles arealer
- Skiftet hele inngangspartiet i hver oppgang.

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.

Våren 2025 ble det derfor installert nye røykvarslere i alle leiligheter. Det ble også gjennomført en omfattende el-sjekk av hver leilighet.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86385053. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eks. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.400.000,-.

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 har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 6 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

28.04.2025

Anne Borghild Austveg

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**682 133**	**467 962**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-134 701	292 550
Opptak lån / avdrag på lån	-75 957	-78 379
Årets endring i disponible midler	**-210 658**	**214 171**
Disponible midler 31.12	**471 475**	**682 133**

Resultatregnskap Bjørkelia Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 776 720	1 692 240	1 776 720	1 865 760
Sum inntekter		**1 776 720**	**1 692 240**	**1 776 720**	**1 865 760**
Kostnader					
Personalkostnader	2	157 527	149 699	159 740	159 740
Kommunale avgifter		402 254	371 017	432 000	455 400
Strøm og annen energi	3	19 707	21 205	25 000	25 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	456 079	118 985	330 000	280 000
Løpende driftskostnader	5	271 061	187 636	188 800	281 000
Administrativ konsulentbistand	6	132 174	126 436	132 771	139 557
Digitale tjenester		193 720	183 520	133 000	147 000
Forsikringer		64 864	54 893	60 000	84 000
Andre driftskostnader	7	21 883	22 171	22 000	26 000
Sum driftskostnader		**1 719 269**	**1 235 563**	**1 483 311**	**1 597 697**
Driftsresultat		**57 451**	**456 677**	**293 409**	**268 063**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 258	600	0	0
Andre finansinntekter		5 616	4 703	0	0
Rentekostnader		198 918	169 430	217 926	194 445
Andre finanskostnader		108	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-192 151**	**-164 127**	**-217 926**	**-194 445**
Årets resultat		**-134 701**	**292 550**	**75 483**	**73 618**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-134 701	292 550	0	0
Sum disponeringer		**-134 701**	**292 550**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	549 400	549 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**549 400**	**549 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45 950	39
Andre fordringer		83 422	65 965
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		530 107	781 619
Innestående på særvilkår - skattetrekk		5 434	4 668
Sum omløpsmidler		**664 913**	**852 291**
SUM EIENDELER		**1 214 313**	**1 401 691**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital		-2 689 452	-2 554 752
Sum egenkapital	**9**	**-2 685 352**	**-2 550 652**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	3 182 458	3 258 415
Borettsinnskudd		523 770	523 770
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 686	0
Gjeld til forretningsfører		100	200
Leverandørgjeld		179 717	159 075
Skyldig off. myndigheter		7 114	6 109
Påløpne renter		1 070	1 580
Annen kortsiktig gjeld		1 751	3 194
Sum gjeld		**3 899 665**	**3 952 343**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 214 313**	**1 401 691**

Sted:_____, dato:_____

Anne Borghild Austveg Styreleder	Håkon Kolberg Styremedlem	Elena Amanaloaie 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	1 776 720	1 692 240
Sum	**1 776 720**	**1 692 240**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	135 906	130 000
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	1 200	1 200
5400 Arbeidsgiveravgift	19 332	18 499
5920 Yrkesskadeforsikring	1 089	0
Sum	**157 527**	**149 699**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	19 707	21 205
Sum	**19 707**	**21 205**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	4 134	2 669
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 421	76 682
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 524	22 810
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 500	6 825
6640 Periodisk vedlikehold	428 500	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	10 000
Sum	**456 079**	**118 985**

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» knyttes til porttelefonanlegg.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	66 657	91 332
6360 Renhold	42 990	40 950
6395 Sommer og vintervedlikehold	151 259	48 554
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 355	0
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**271 061**	**187 636**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	128 574	121 986
Sum	**132 174**	**126 436**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	6 581	7 000
6500 Verktøy	398	0
6540 Inventar	2 775	0
6550 Driftsmateriale	5 787	1 543
6553 Lisenskostnader	0	600
6800 Kontorrekvisita	0	769
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	356	0
7420 Gave og tilskudd	0	440
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 898	1 918
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	1 688	7 501
Sum	**21 883**	**22 171**

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1100 Bygninger	549 400	549 400
Sum	**549 400**	**549 400**

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

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	-2 689 452	-2 554 752
SUM EGENKAPITAL	**-2 685 352**	**-2 550 652**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Utskifting el-anlegg + refinansiering løpende lån
Lånenummer:	**16362769063**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 602 834
Lånesaldo 01.01:	3 258 415
Avdrag i perioden:	75 957
Lånesaldo 31.12:	**3 182 458**
Saldo 5 år frem i tid:	2 725 150

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362769063	20	83 681	1 673 620
	20	75 442	1 508 840

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Bjørkelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkelia Borettslag

Styreleder	Anne Borghild Austveg (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Håkon Kolberg (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Elena Amanaloaie (sign.)	21.04.2025

Til generalforsamlingen i
Bjørkelia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Bjørkelia Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 134 701. 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, 28.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørkelia Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Styrerom Bjørkelia.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 8 personer

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Ekstern styreleder Anne Austveg

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anne Austveg

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Anne Austveg

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Åshild Christensen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 134 701,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr. 70 000 for styremedlemmene i perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonoraret til ekstern styreleder på kr. 70 000 i henhold til kontrakt fra 2024 til 2026.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 70 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 70 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

5.

5.1 Forbud mot å mate fugler på balkongene.

Dette omhandler mating av fugler på ballkongen. Mating av fugler er til sjenanse for andre beboere, da fugleskitt og fuglemat også kommer på andre balkonger.

Styret støtter forslaget om at mating av fugler på balkongen blir forbudt. I tillegg bør mating av dyr på bakken utenfor blokken bli forbudt. Hovedgrunnen er at dette tiltrekke store fugler og ikke minst gnagere.

Vedtak:
Mating av fugler på balkongen og mating av dyr på bakken utenfor blokken er forbudt. Dette føres inn i husordensreglene.

Enstemmig vedtatt

5.2 Grilling på balkongen

På grunn av brannfare og flere tilfeller på Fjell ønsker styret å fremme et forslag om at det kun skal være lov å benytte elektrisk grill. Dette føres inn i husordensreglene.

Vedtak:
Det skal kun benyttes elektrisk grill på balkongen.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 1 Styremedlem for 2 år

Styremedlem Håkon Kolberg er valgt for perioden 2024 til 2026 og er ikke på valg.

Styremedlem Elena Amanaloaie er valgt for perioden 2023 til 2025 er er på valg. På forespørsel har hun sakt ja til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble:

Elena Amanaloaie ble valgt som styremedlem for perioden 2025 til 2027

6.2 2 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble:

Liv Røren og Robin Finstad ble valgt som varamedlem

6.3 Valgkomitè

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité

Protokoll for Bjørkelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Borghild Austveg (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Anne Borghild Austveg (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Åshild Christensen (sign.)	24.05.2025

VIKTIG VED EIERSKIFTER

Drammen 23.5.2019

Informasjon fra nettselskapene

Nettselskapene etablerer ny rutine for strømanlegg uten kunde.

Når nettselskapene mottar en oppsigelse av nettleie vil strømmen stenges **2** dager etter oppsigelsen er mottatt dersom ikke ny kunde bestiller innen disse dagene.

På grunn av nye regler etter oppstart av Elhub og en høyere effektivisering av markedsprosessene ser vi som nettselskap oss nødt til å ha en offensiv behandling av anlegg uten kunde. Grunnen er at vi ikke har anledning til å levere en vare vi ikke får betalt for.

Hva er Elhub?

Elhub er et sentralt IT-system som skal effektivisere kraftmarkedet i Norge. Hvis kunde skal skifte strømleverandør, eller når forbruket skal avregnes og faktureres, skal Elhub være løsningen for mer effektiv og sikker utveksling av data.

Fremover skal kunden kun henvende seg til sin strømleverandør i forbindelse med flytting og leverandørbytter, ettersom Elhub vil være grensesnittet i stedet for hvert enkelt nettselskap.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 17.12.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Bjørkelia 11E, 3047 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 01.12.1969, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

397/63 s

Herr Ole K. Karlsen,
Anchersensvei 13,
Drammen.

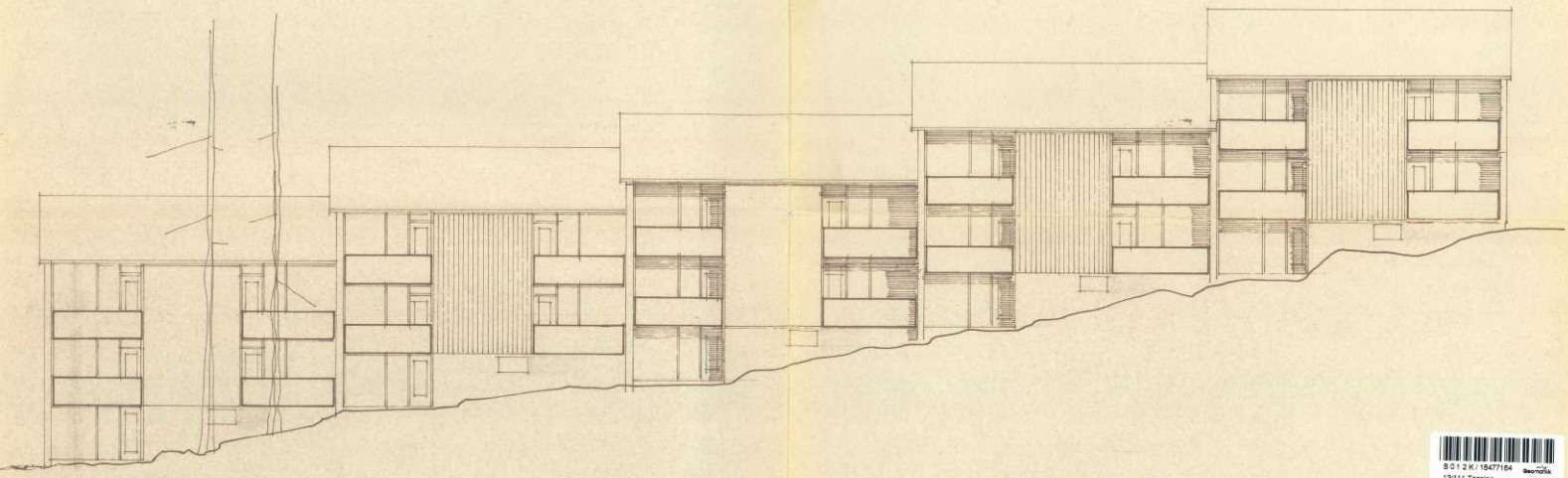
Bjørkelia, hybelhus,

herr Ole K. Karlsen,

1 12 69

Erling Rustad

Jan W. Pedersen



Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

Byggesaksbehandlingen godkjent på de av byggesaksrådet stilte betingelser.
Jfr. skriftlig av dags dato og anmerkninger på tegningene.
Samtlige tegninger og detaljer stemmer ikke alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger byggingsråd den 4/11 1968

B01 2K/18477164 Geomatikk
13/111 Tegning

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 26-3-68.
Sak nr. 168

Skoger Byggingsråd
397/69

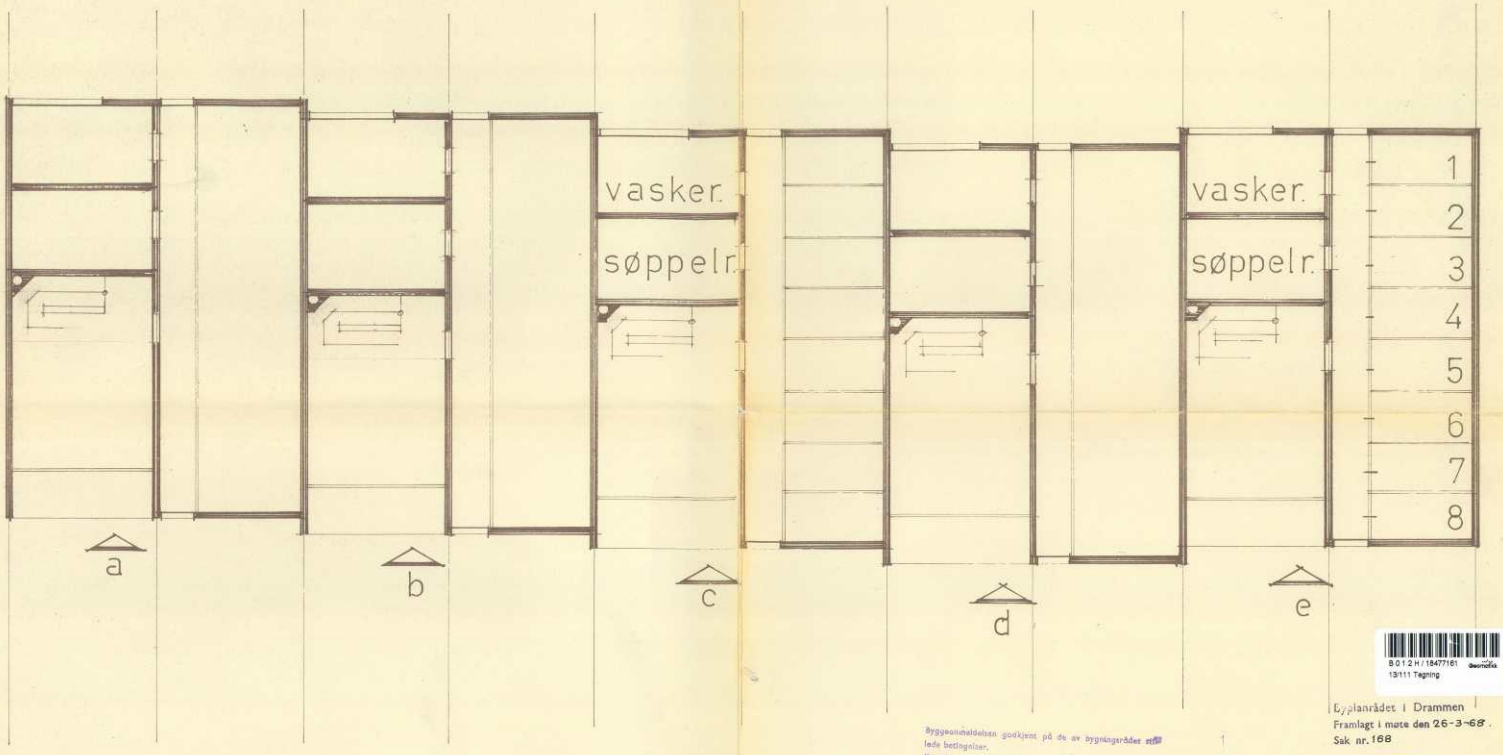
hybelhuset i bjørkelia

VESTFASADE 1:100

DRAMMEN 25.9.63 ANDRESEN OG ROGNEBAKKE

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 13-2-68.
Sak nr. 50

6315-4



0012H/18477181 awonita
13/111 Tegning

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 26-3-68.
Sak nr. 168

Skoger Bygningsråd
397/63
Strømsø Torg 9, Drammen

Byggeomhaldelsen godkjent på de av bygningsrådet stilla betingelser.
jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og øvrige skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 27/11 1963
for byggesjefen

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

hybelhuset i bjørkelia

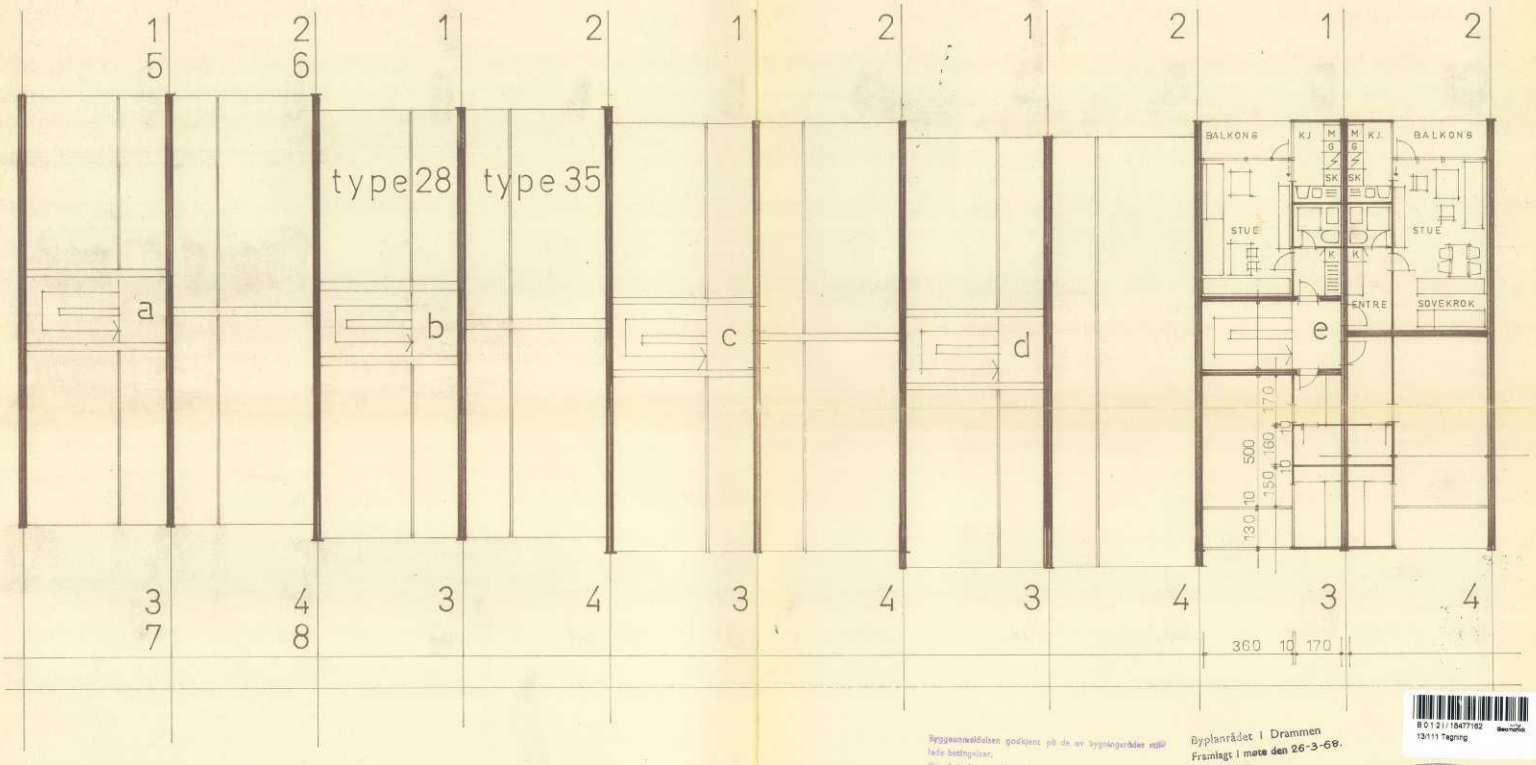
KJELLERPLAN 1:100

DRAMMEN 25.9.63

ANDRESEN OG ROGNEBÅKKE

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 13-2-68.
Sak nr. 50

6315-1



Byggenemndalsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dagt dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger Bygningsråd, dato 6/11 19 63

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 26-3-68.
Sak nr. 168

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 13-2-68.
Sak nr. 50

B012/18477162
13/111 Tegning
Bærum
Skoger Bygningsråd
397/63
Strømsø Torg 9, Drammen

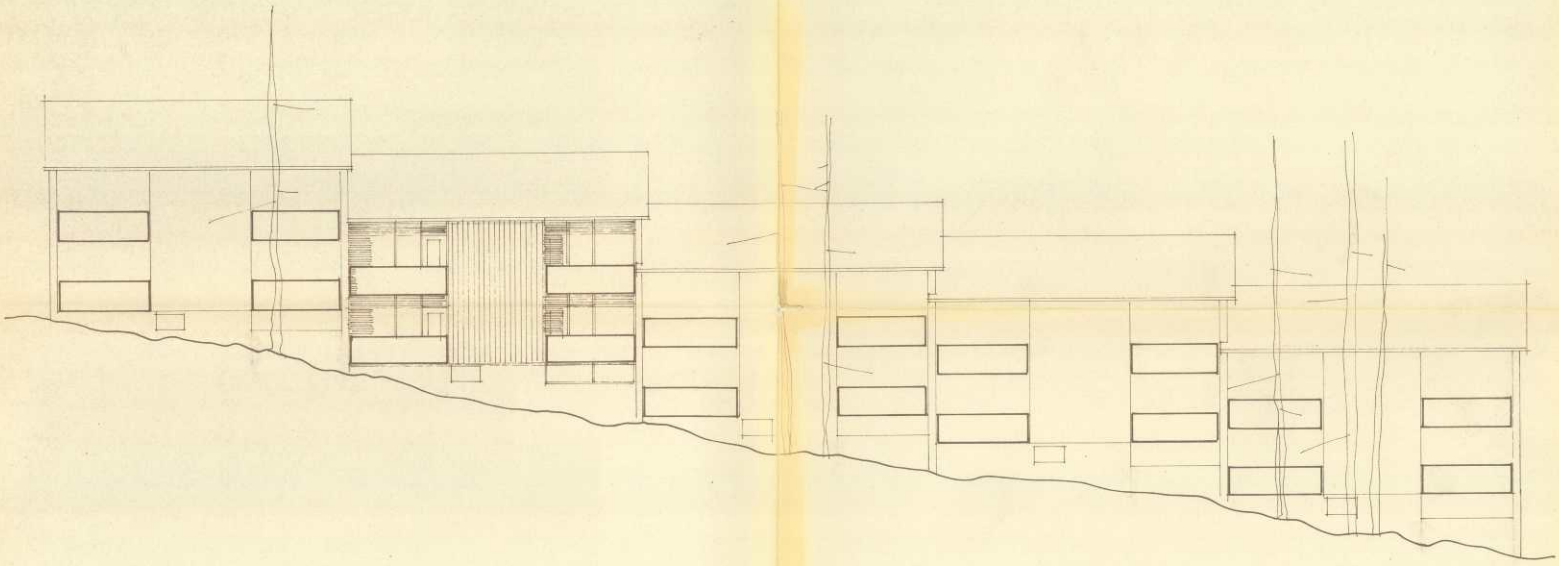
hybelhuset i bjørkelia

PLAN 1. OG 2. ETASJE 1:100

DRAMMEN 25.9 63

ANDRESEN OG ROGNEBAKKE

6315-2



Byggesaksmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stilf lede betingelser,
jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggestedet.
Skoger bygningsråd den 2/11 1963

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 26-3-68.
Sak nr. 168

Skoger Bygningsråd
397/65
Kirkeveien 9, Drammen

rekkehus i bjørkelia

ØSTFASADE

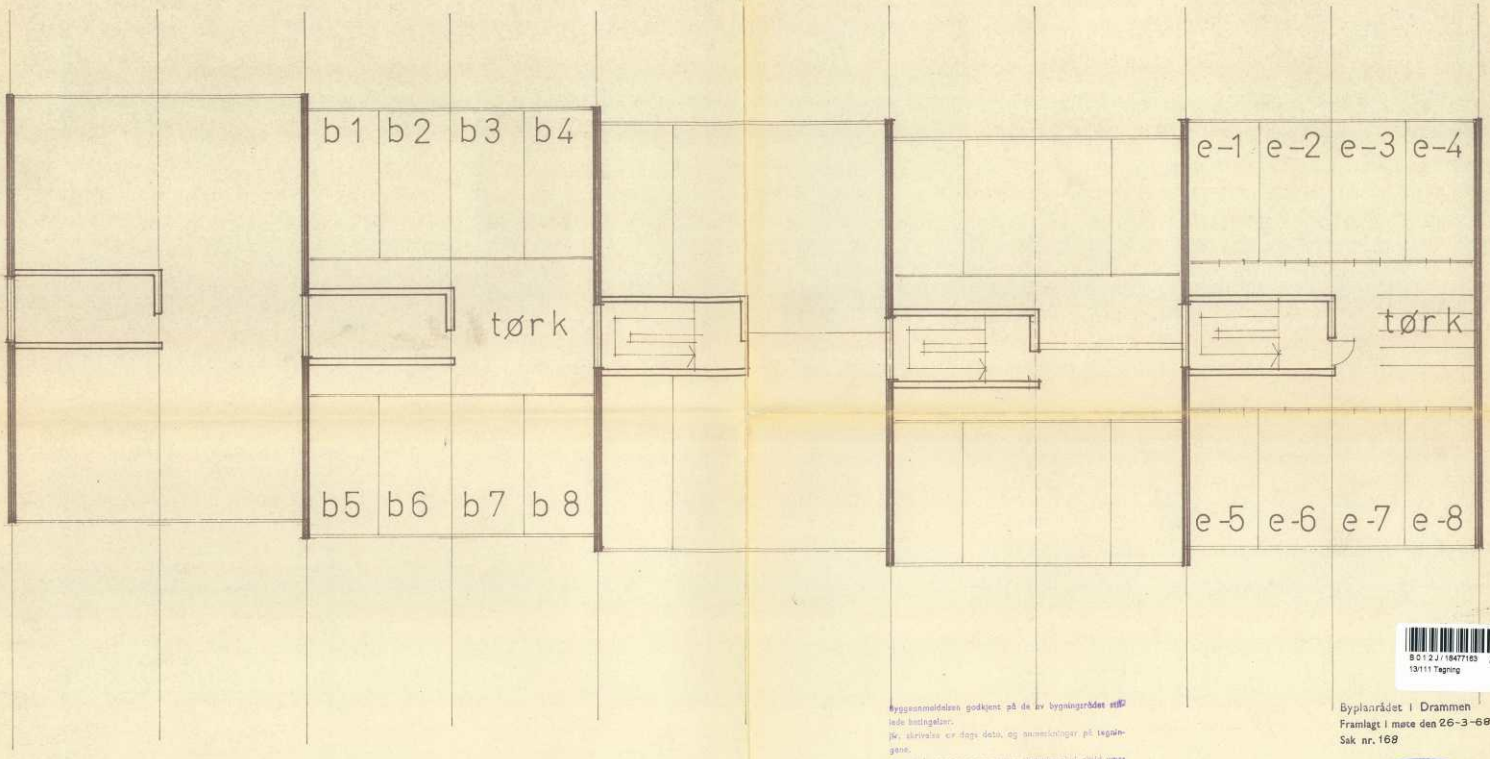
DRAMMEN. 25.9.63 ANDRESEN ROGNEBAKKE

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 13-2-68.
Sak nr. 50

6315 - 5

8012L/18477185
13/111 Tegning



Byggenemndalen godkjent på de av bygningsrådet stilte betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Særmerkede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 1/11 1963
for bygningssjefen

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 26-3-68.
Sak nr. 168

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 13-2-68.
Sak nr. 50

B012J/18477183 13/111 Tegning

Skoger Bygningsråd 397/62

hybelhuset i bjørkelia

LOFTSPLAN 1:100

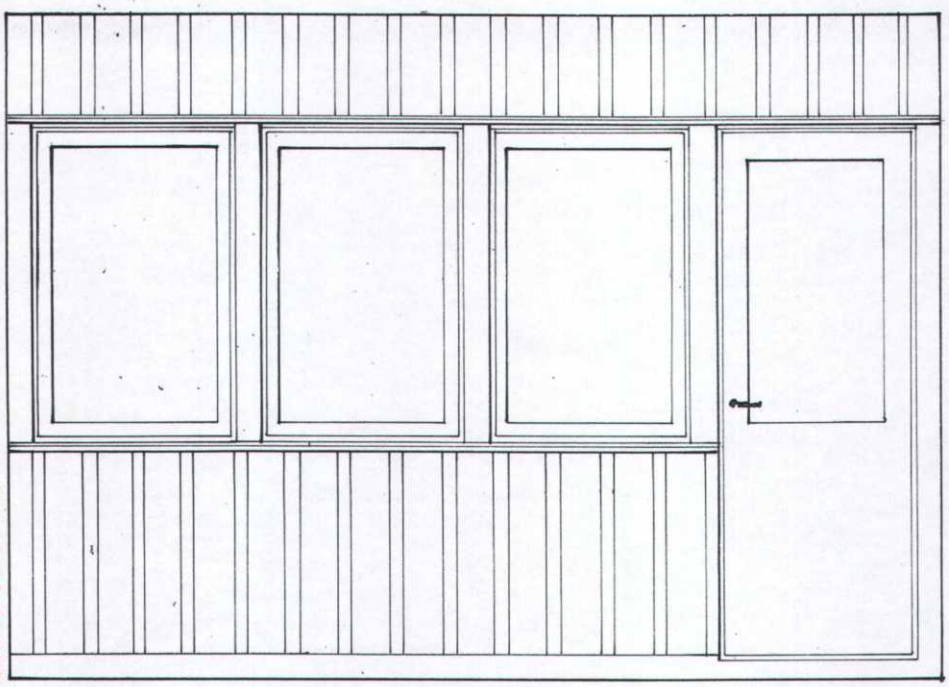
DRAMMEN 25. 9. 63.

ANDRESEN OG ROGNEBAKKE

6315-3

E-2

B 0 1 0 W / 18477104
13/111 Tegning



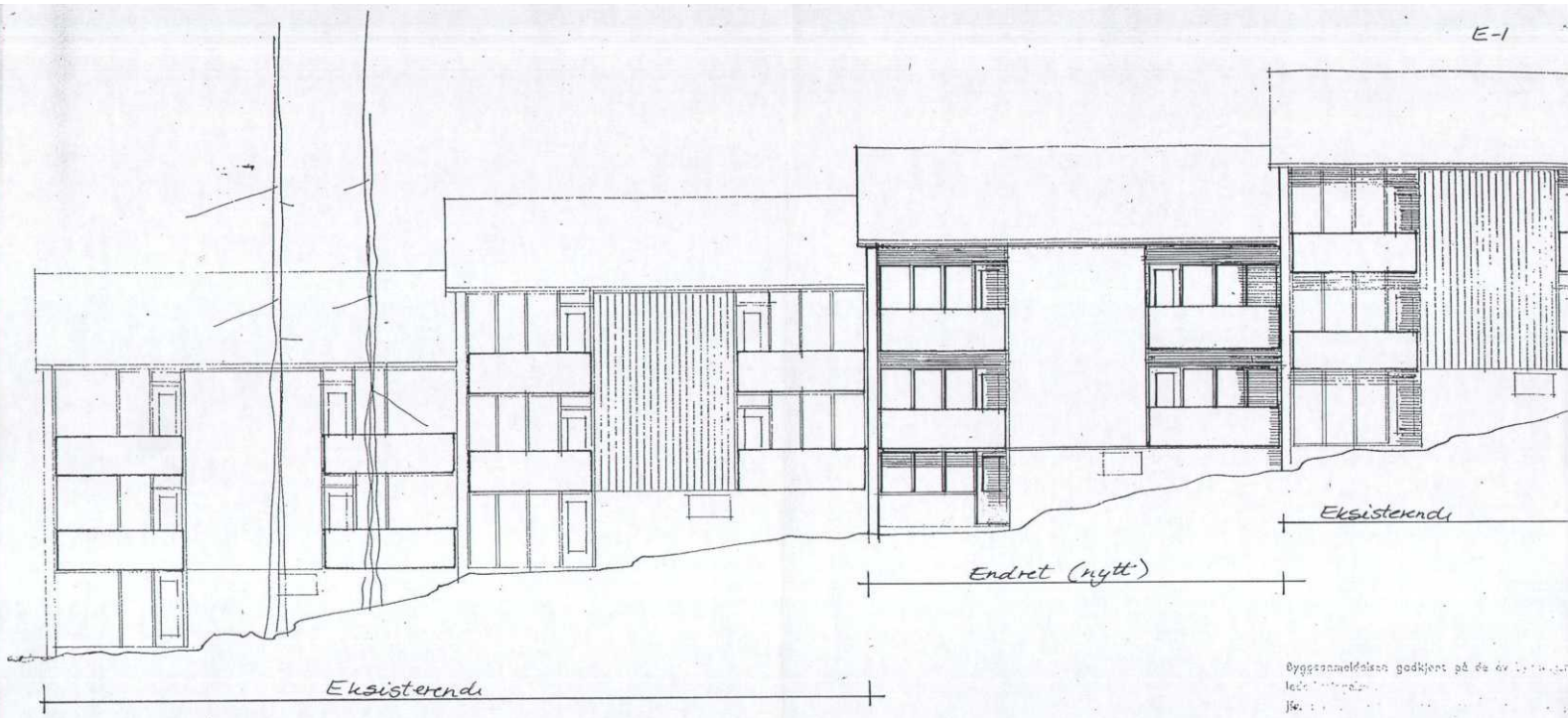
Drammen kommune
22 MARS 2005

Tegning godkjent
11 / 04 2005
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Dør = 790 × 2100 mm
Vinduer = 790 × 1190 mm
Kjøkkenvindu uten for tegning = 1190 × 1190 mm.

BJØRKELIA 11 A-E
Bjørkelia Borettslag
Ytterv.gg, veranda, oppriss
M = 1:20 28/9-2004
siv. ark. Erik Rømcke

E-1



Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 12-3-68.
Sak nr. 129

Tegning godkjent 5736
11/04 2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byggemeldelsen godkjent på de av
ledd
jfr.
gnr.
Stort
datert

Framlagt i byplanrådet
12/3-68

hybelhuset i bjørkelia

VESTFASADE 1:100

DRAMMEN 25.9.63 ANDRESEN OG ROGNEBAKKE

Drammen kommune
22 MARS 2005

BJØRKELIA A-E
Bjørkelia Borettslag
Fasadeendring
Vestfasade
M=1:100 22/9-2004
siv.ark. E. Rømcke

Utskriftsdato: 16.12.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkelia 11E, 3047 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11T101247	29182	17.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1908

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**13**	**111**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3045,7	3047,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.12.1968	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622962,46 Øst: 565410,51 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			13/111	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			13/111	0
Grensejustering	06.01.1997			Mottaker	13/161	72,1
				Avgiver	13/111	-72,1
Kart- og delingsforretning	23.12.1983			Avgiver	13/111	-976
				Mottaker	13/161	976
Kart- og delingsforretning	03.01.1969			Avgiver	13/75	-5500
				Mottaker	13/111	5500

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
3045,7	Nord: 6622962,46011517 Øst: 565410,50999647 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	**13**	**111**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	158463342	0	Tatt i bruk	Bolig	510	170	0	510

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622952.8 Øst: 565412.3 System: EPSG:25832	Ja	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.05.1968	17.08.2010	
TB-Tatt i bruk	01.01.1970	30.10.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
H0102	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
H0103	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
H0201	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0

H0202	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11A	13	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	170	0	170

Referanse
J-Journalnummer: 397/63

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	300155420	0	Tatt i bruk	Bolig	510	170	0	510

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622959.9 Øst: 565406 System: EPSG:25832	Ja	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.05.1968	17.08.2010	
TB-Tatt i bruk	01.01.1970	17.08.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11B	13	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	170	0	170

Referanse
J-Journalnummer: 397/63

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	300155433	0	Tatt i bruk	Bolig	510	170	0	510

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622976.1 Øst: 565391.3 System: EPSG:25832	Nei	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.05.1968	17.08.2010	
TB-Tatt i bruk	01.01.1970	17.08.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11D	13	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	170	0	170

Referanse
J-Journalnummer: 397/63

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	300155435	0	Tatt i bruk	Bolig	510	170	0	510

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622967.6 Øst: 565397.8 System: EPSG:25832	Nei	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.05.1968	17.08.2010	
TB-Tatt i bruk	01.01.1970	17.08.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0102	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0103	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0201	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0202	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0203	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11C	13	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
2	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
1	Kjelleretasje	0	0	0	170	0	170

Referanse

J-Journalnummer: 397/63

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg	300155498	0	Tatt i bruk	Bolig	510	170	0	510

på 2 etg.

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622982.8 Øst: 565382.5 System: EPSG:25832	Nei	8			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.05.1968	17.08.2010	
TB-Tatt i bruk	01.01.1970	17.08.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	Bjørkelia 11E	13	111	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	170	0	170
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	170	0	170

Referanse

J-Journalnummer: 397//63

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**13**	**111**	**0**	**0**	Bjørkelia 11A, 3047 DRAMMEN Bjørkelia 11B, 3047 DRAMMEN Bjørkelia 11C, 3047 DRAMMEN Bjørkelia 11D, 3047 DRAMMEN Bjørkelia 11E, 3047 DRAMMEN

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)	399.88m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2642.96m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	205.55m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3042.84m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060224-12	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 13, BNR. 41 M.FL., BJØRKELIA. (9.9.1968)	Boliger	2170.76m^2
	3301 060228-9	Bjørkelia, renseanlegg og garasjeplassering på del av GNR. 13, BNR 111. (22.8.1973)	Vann- og avløpsanlegg	399.19m^2
	3301 060235-3	GR.NR.14 BR.NR.25, NEVERSVINGEN - NORD (16.10.1975)	Boliger	16.65m^2
	3301 060235-3	GR.NR.14 BR.NR.25, NEVERSVINGEN - NORD (16.10.1975)	Felles avkjørsel	0.03m^2
	3301 060250-5	Bjørkelia 7 og 9 (13/160-161) (26.9.1995)	Boliger	4.81m^2
	3301 060250-5	Bjørkelia 7 og 9 (13/160-161) (26.9.1995)	Felles lekeareal	0.67m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060224-12	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 13, BNR. 41 M.FL., BJØRKELIA. (9.9.1968)

060250-5	Bjørkelia 7 og 9 (13/160-161) (26.9.1995)
060228-9	Bjørkelia, renseanlegg og garasjeplassering på del av GNR. 13, BNR 111. (22.8.1973)
060264-7	Reguleringsplan for Kikkut terrasse, Gnr/bnr 14/25 mfl (28.8.2007)

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
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
BYPLANKONTORET

BJØRKELIA 7& 9 (13/160), REGULERINGSBESTEMMELSER.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:
1. Å sikre en kontrollert og hellhetlig utvikling av tomtene
2. Å legge til rette for utbygging til boliger..
3. Å sikre at boligene får kvalitet i utomhusarealene iform av tilstrekkelig parkering og gode forhold for trygg lek for barn.

§1. GENERELT

1. Det regulerte området er på plakartet vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

-Byggeområder-
Boliger (B1 og B2)

-Fellesområder.
Felles leikeareal

§2. FELLES BESTEMMELSER

1 Planktav
I forbindelse med byggemelding skal det utarbeides «utomhusplan» i målestokk 1:200 som skal godkjennes før byggearbeidet oppstartes. Planen skal viseeventuelle forstøtningsmurer, gjerder, parkeringsplasser, beplanting og terrengmessig behandling med høydeangivelse.

2 Byggegrenser
I byggeområde B2 hvor byggegrense mot Bjørklia 11 faller i nabogrense skal bygningen plasseres i denne. Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke mot denne grensen. Her skal bebyggelsen være sammenhengende mot gaten. Plan og bygningslovens brannbestemmelser ved bygging i nabogrense må overholdes.
For bygging av uthus, garasje e.l. gjedler PBL §70 nr.2.
3.Etasjeantall/byggehøyder
Etasjeantallet på nybygg er angitt for de enkelte byggeområder på plankartet. I byggeområde B1 kan boliger oppføres i inntil 2 etasjer. I byggeområde B2 kan boliger oppføres i henholdsvis 2 og 3 etasjer. Takvinkel skal tilsvare samme tankvinkel som på tilstøtende boligbygg i Bjørklia 11.

4.Parkering/adkomst
For boligene regnes det en dekning på 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. (avrundet opp)
Adkomst til tomta skal være der hvor det er angitt på plakartet.

5 Ubebygd areal
Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

6 Rekkefølge
Felles leikeplass og biloppstillingsplasser som er vist på illustrasjonsplanen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

Privatretslige avtaler i strid med planen er forbudt

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER.

1. I området B1 kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
2. I området B2 kan det oppføres boliger i henholdsvis 2 og 3 etasjer med tilhørende anelgg. I tillegg kommer parkeringskjeller
3 Bygninger skal tilpasses eksisterene bebyggelse i form og materialvalg

§ 4 FELLESOMRÅDER.

1. Området skal benyttes som leikeplass som vist på plankartet
2. Bygninger tillates ikke oppført. Unntak kan gjøres av teknisk hovedutvalg når det gjelder bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruekn av leikeområdet
3. Leikeplassen skal som minimum utstyres med sandkasse, bordog benk for voksne, huske og sklie.

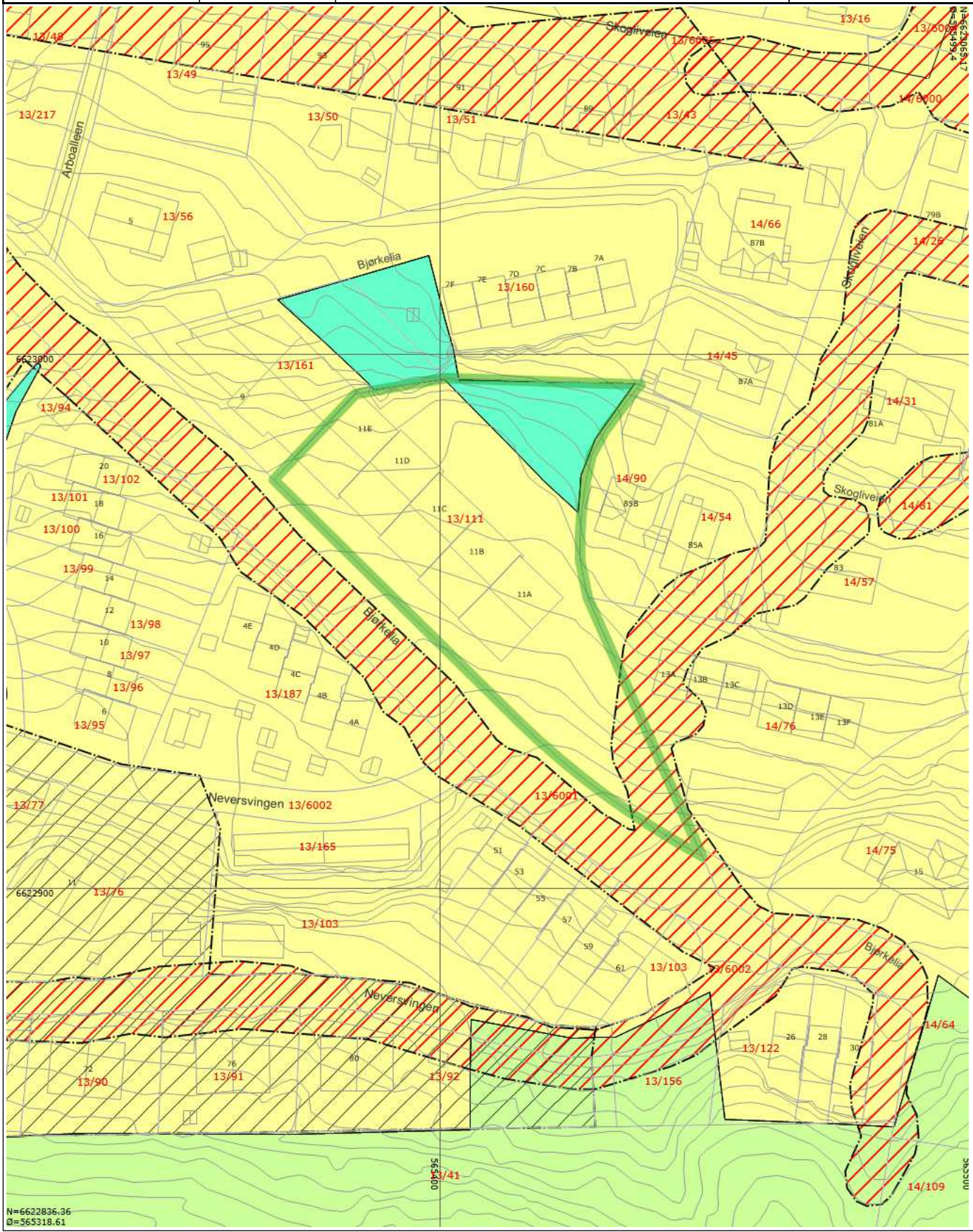
Byplankontoret 12.06.95
Rev. 14.08.95

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørkelia 11E			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

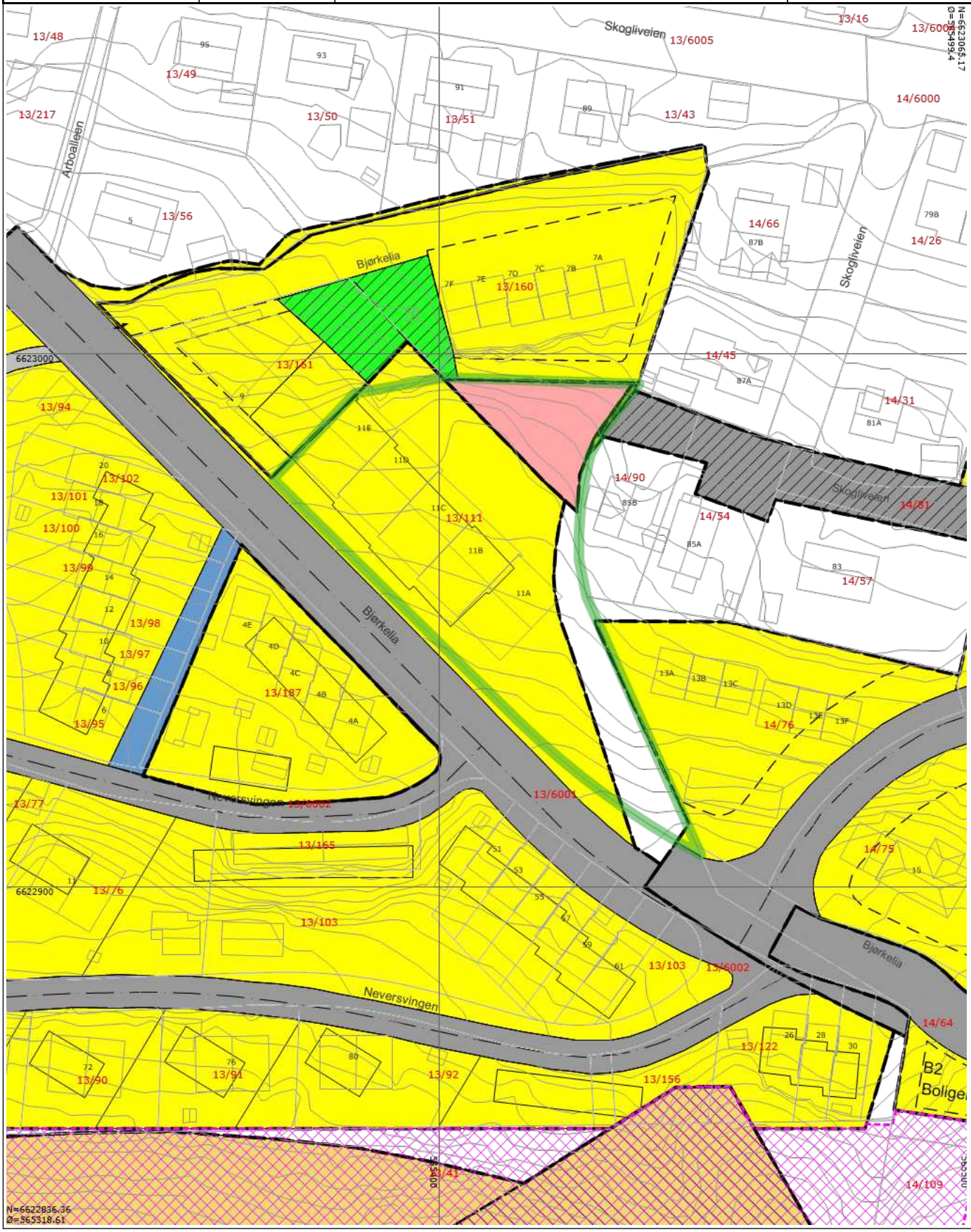
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Bjørkelia, renseanlegg og garasjeplasser			

Målestokk 1:1000

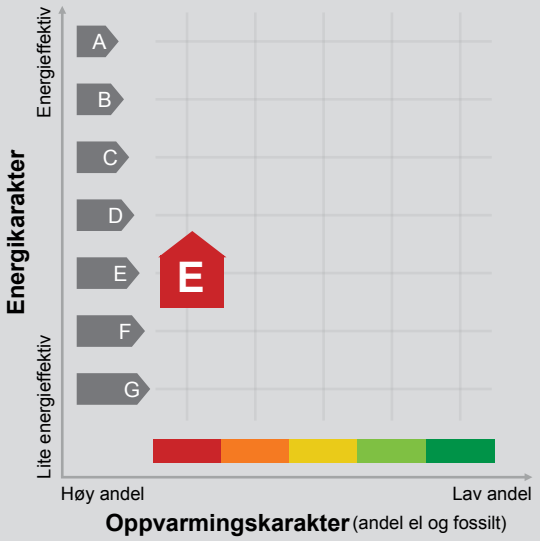


Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Forretning
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Vann- og avløpsanlegg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkelia 11A
Postnummer	3047
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158463342
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	cf521374-6900-4078-b276-95ab4b0be1ab
Dato	17.08.2023



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: Bjørkelia 11A
Postnummer: 3047
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0201
Dato: 17.08.2023 8:09:54
Energimerkenummer: cf521374-6900-4078-b276-95ab4b0be1ab

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 13
Bruksnummer: 111
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158463342

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

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:
Bjørkelia 11A, 3047 Drammen
Gnr. 13, Bnr. 111, andelsnr. 5 i BJØRKELIA BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
