NORDVIK

Myrabakken 31

3 soverom | 132 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Myrabakken 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Nabolagsprofil
33	Om boligen
42	Egenerklæringsskjema
49	Tilstandsrapport
67	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 4-roms selveierleilighet m/balkong, gode solforhold og utsikt - Heis - Garasjeplass

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 090,-**
Totalpris	**6 356 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 414,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Myrabakken 31!

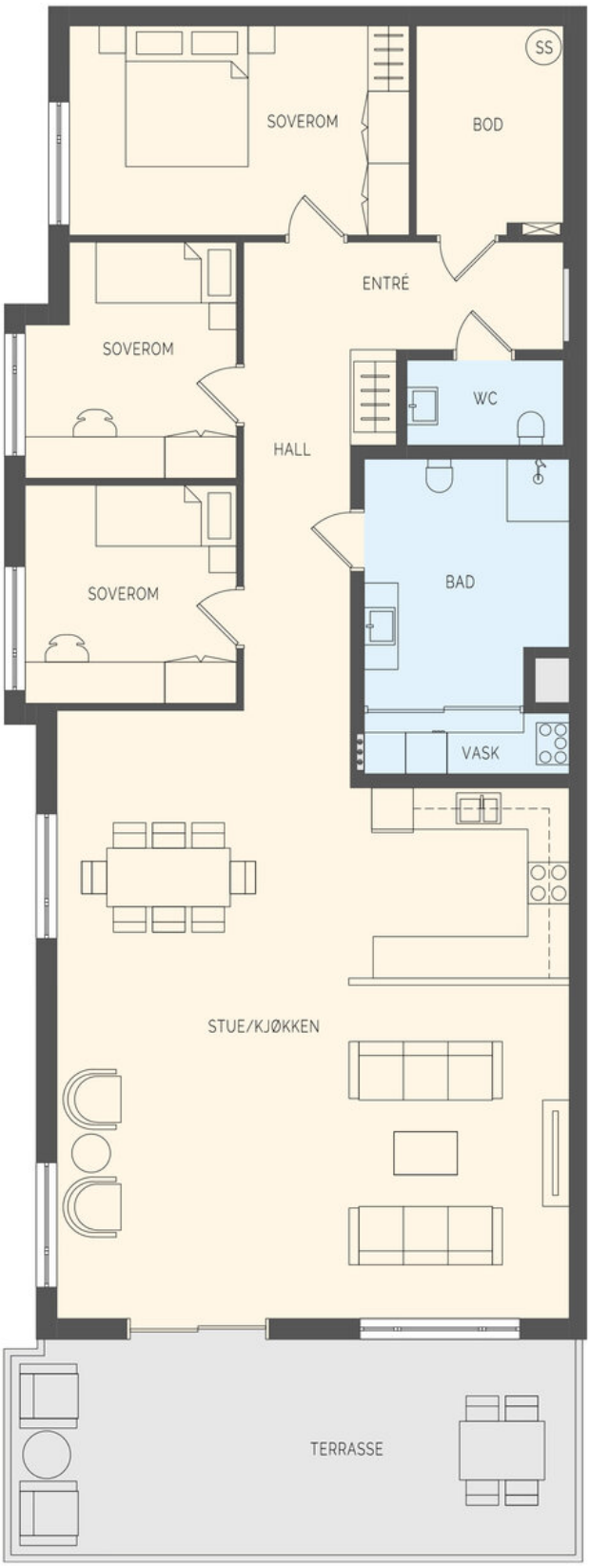
Dette er en romslig 4-roms selveier leilighet med flott beliggenhet i område grensende mot skog. Det er umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i lysløype, skiløyper, Knabben og badevann. Kort vei til busstopp, dagligvare, treningssenter, legesenter, barnehager, skoler og gode idrettstilbud.

Høydepunkter:

- Heis
- 3 soverom
- Bad og separat gjestetoalett
- Kjøkken m/integrerte hvitevarer og benkeplate i naturstein
- Praktisk innvendig bod og sportsbod
- Stor balkong m/gode solforhold
- Fantastisk utsikt til Drammen og Mjøndalen
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 132 kvm
Total BRA: 132 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK














Skikkelig gode salater














Miele

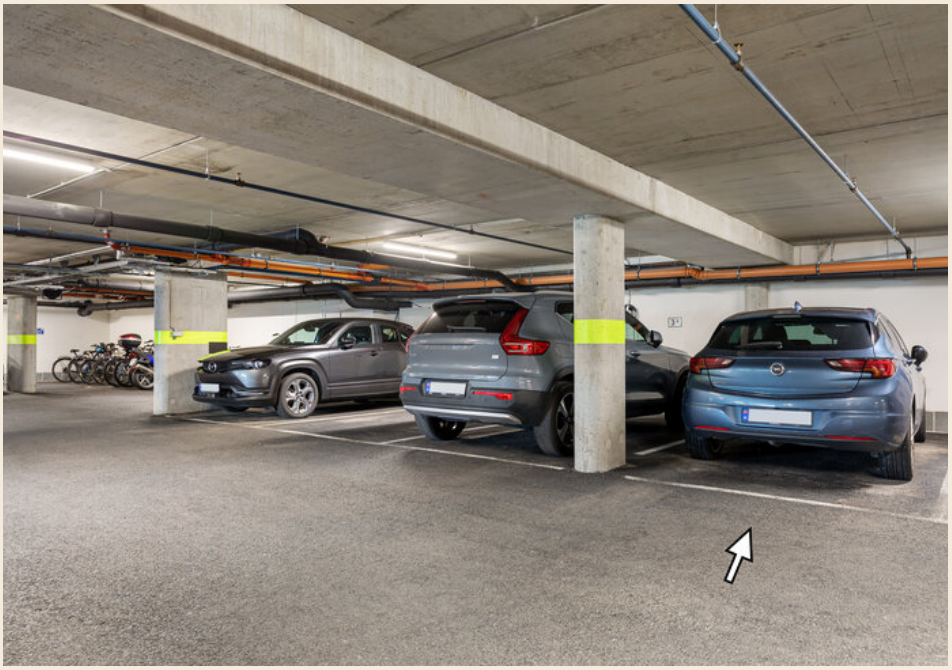








Leiligheten har parkering i garasje





Samt sportbod

Felles uteområde



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Myrabakken 31

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 588 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ... 253 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	8 min 4.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	12 min 7 km

Sport

Solberg idrettspark	15 min
Hågenstad balløkke	20 min
Olympus Solbergelva	17 min
SKY Fitness Drammen	8 min

Offentlig transport

Hågenstad Linje 51, 51N, 55, 56, 139	15 min 1.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	12 min 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

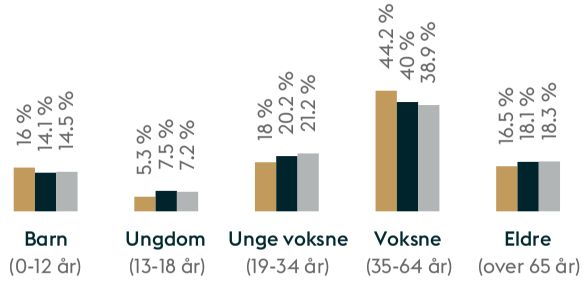
Barnehager

Skyttelveien barnehage (1-5 år... 74 barn	7 min 0.7 km
Grinde barnehage (1-5 år) 71 barn	14 min 1.2 km
Solbergelva sprelloppbarnehage... 115 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

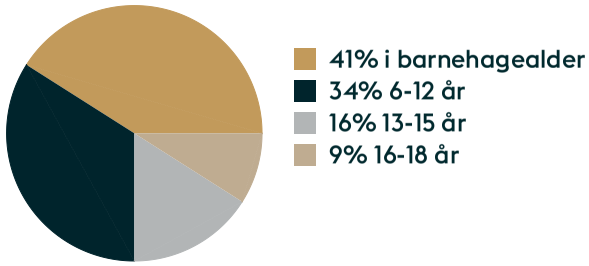
Kiwi Solbergelva	13 min
Coop Extra Herstrøm	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Solbergfjell-...	204	94
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



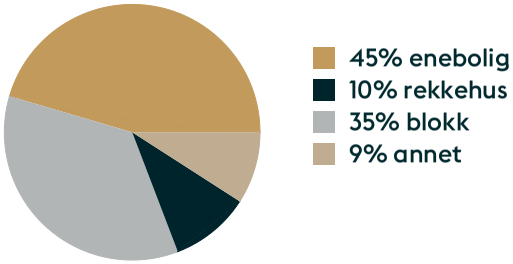
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Solbergelva	13 min
Coop Extra Herstrøm	22 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0187/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245, bnr 1373, snr 4 / Gnr 245, bnr 1641 (ideell andel 132/33859) / Gnr 245, bnr 1649 (ideell andel 44/4837) / Gnr 245, bnr 1650 (ideell andel 132/33859) i Drammen kommune

Selgere
Tove Larsen
Rune Brandsnes

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 137 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré/hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, wc, bod
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på bakkeplan
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Entré: Lys og praktisk entré med plass for å henge fra seg yttertøy og sko. Videre er det muligheter for å sette inn skap eller kommode til oppbevaring. Fra gangen er det direkte tilknytning til innvendig bod, med ytterligere lagringsmuligheter.

Stue: Leiligheten har en stor og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement, og spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. De store vindusflatene gir oppholdsrommet godt med naturlig lys.

Kjøkken: Kjøkken fra byggeår med slette fronter, benkeplate i naturstein og integrerte hvitevarer. Det er etablert praktisk kjøkkenøy med barløsning som gir sitteplass for 3-4 personer.

Soverom: Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det etablert

skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring av garderoben. Soverom 2 og 3 passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Meget romslig bad/vaskerom med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, dusjnisje og toalett. Videre er det nisje for oppbevaring, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom: Praktisk gjestetoalett med flislagt gulv.

Parkering
Medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er ikke montert ladeboks, men det er muligheter for dette.

Modernisering og påkostninger
- Oppgradert benkeplate, kjøkkenøy og oppvaskkum
- Montert utvendig solskjerming

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold:
- Etasjeskille : Betong
- Kledning / Fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: I innvendig bod
- Varmtvannstank: Felles varmtvannstilførsel
- Fordelerskap - rør: 2 skap på bad
- Ventilasjonsanlegg: I bad

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Fuktmåling ikke foretatt i bruksutsatt sone.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde er målt til 98 cm, mot dagens krav til 1m. Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig. Det foreligger heller ikke krav til å tilbakeføre rekkverk.
- Radonforekomster sjekkes ikke for boliger med kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Elektriske ovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 414,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnkostnad kr. 2 187,- (felles bygningsforsikring, renovasjon, strøm og energi i fellesarealer, reparasjon og vedlikehold, løpende driftskostnader mm.)
Kostnad lik fordeling kr. 1 258,-
TV og internett kr. 549,-
Garasje kr. 120,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 9 958,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 739,-
Avløp kr. 6 219,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 975 933,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 743 982,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/internett fra Altibox via felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bergås Terrasse B14, orgnr. 913509587

Om sameiet
Sameiet Bergås Terrasse 14 består av 42 boligseksjoner og 16 næringsseksjoner på eiendommen. Næringsseksjonene omfatter hver én garasjeplass i garasjeanlegg.

Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnaden, men faktureres hver enkelt seksjonseier .
Hver seksjon har tilhørende bod og parkering i parkeringskjeller. I tillegg er 14 plasser skilt ut som egne seksjoner. Dette gjelder for garasjene (43-58), ved eierskifte vil det bli belastet eierskiftegebyr per garasjeplass, iht gjeldende prisliste.

Saker som er under arbeid:
- Utbedring av råteskader og maling av vegger inne på verandaer fortsetter i 2026
- Fjerning av rør og innedeler i fellesområder til varmepumpeanlegg
- Utbygging av smartstyring til bl.a vanningsanlegg, ventilasjon og varme i garasjer og bodganger
- Installasjon av kameraovervåkning i bodganger og garasjer
- Planering av fellesområde nedenfor blokkene skal ferdigstilles
- Jordfeil i lamper på fellesområde B-C skal utbedres
- Inspeksjon og vedlikeholdsplan på tak og terrasse-membraner
- Budsjett og plan for utskifting eller oppgradering av låssystem (ikke til leiligheter)
- Det skal settes opp en liten redskapsbod på baksiden av blokkene for gressklipper
- Eventuelt lage plantekasser ved pergola på fellesområdet BC tilsvarende som er gjort for AB

Vedlikehold som er gjennomført siste året:
- Varmepumpe-aggregat for felles varmeanlegg er fjernet og rommet er gjort om til lager for utleie
- Det er laget store plantekasser på fellesområdet mellom A og B-blokka
- Rengjort alle utelamper og skiftet ut LED-pærene i alle disse
- En vannlekkasje inn i en leilighet i C-blokka fra verandaen over er utbedret
- Begge garasjegulvene er vasket
- Fjernet voll foran blokkene og fylt opp på nedsiden pga. vanskelig vedlikehold
- Rettet opp sti ved siden av A-blokka og flyttet den fra vår eiendom til fellesområdet
- Skiftet ut panel med råteskader og malt blokkene utvendig
- Blikkenslager har montert diverse blikk og takrenner for å lede vann bort fra bygningene
- Det kom vann bak blikk-beslag rundt verandaer og alle skjøter på disse er tettet

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 17 834,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 293 890,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 8 050,-.

Styreleder opplyser per 28.08.2026 om at det ikke er noen store planer eller økning i felleskostnader annet enn normal prisstigning.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet med godtgjørelse til de som deltar.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt når dette ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86333136

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 538 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med felles uteområde mellom blokkene, delvis steinbelagt og delvis gruslagt. Det er bygget en felles platting med pergola og utemøblement. i tillegg er det rikelig med blomsterbed og beplantning. Tomten på nedsiden og på siden av blokkene er opparbeidet med gressplen og huskestativ m.m

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Solbergelva.
Leiligheten ligger høyt og fritt med utsikt over bygda samt Drammen og Mjøndalen.
Med denne beliggenheten er det kort vei til barnehager samt gang-/sykkelavstand til barneskole, dagligvarebutikk, apotek, legesenter og idrettsanlegg. I nærområdet finner du også Solberg idrettspark som består av flere kunstgressbaner, flerbrukshall og kunstisbane.

Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til marka. Ca 100 meter fra leiligheten finner du lysløyper og turstier som kan benyttes både sommer og vinter. For den turglade er Knabben en populær destinasjon med fin tursti og nydelig utsikt på toppen. Videre kan man benytte seg av fine gå-/sykkelstier langs Drammenselva.

Solbergelva ligger fint til med nærhet til både Drammen og Krokstadelva. Begge steder byr på et rikt utvalg av kjøpesentere og ulike servicetilbud. I tillegg er det gode fritidstilbud i Solbergelva med flere aktiviteter for store og små.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og leilighetsbygg.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten har tilknytning til offentlig kommunikasjon via få minutters spasertur til bussholdeplass ved Gamle Riksvei. Her går linje 51 mellom Drammen og Mjøndalen, herfra er det ca. 20 minutter med buss til Drammen Busstasjon og ca. 15 minutter til Mjøndalen stasjon. Videre kommunikasjon med tog fra Drammen/Mjøndalen togstasjon inn til Oslo S med togtur på hhv 35/45 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på 60 minutter fra Drammen togstasjon.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærområdet. Nærliggende barnehager er Skyttelveien andelsbarnehage og Sprelltopp barnehage.
Leiligheten sogner til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende blå/grønnstruktur
- Framtidig boligbebyggelse
- Nåværende boligbebyggelse
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Reg.plan for Ollenga (inkl. Myrabakken) (27.08.2008) med formål til annen veigrunn, felles avkjørsel, frisiktsone, gang-/sykkelvei, grunnvannsmagasin, konsentert småhusbebyggelse og offentlig friområde

Relaterte planer:
- En del av Solbergs spinderis eiendom (09.08.1974)
- Området Hallingstadveien - Batteriveien (29.01.1979)
- Solbergelva Vest (19.04.1989)
- Ollenga Nord (24.05.1989)
- Solbergelva vest - vei 3 med kryssløsning med BatteriveienFjellengliavei 3

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Det opplyses om mulig boligutvikling på nabotomten, hvor det per nå jobbes med detaljregulering. Det er utarbeidet en situasjonsplan fra utbygger, hvor det er planer om 7 firemannsboliger, 3 tomannsboliger og 7 kjedede eneboliger. Det kan forekomme endringer. Det må påregnes støy i byggeperioden. For mer informajson ta kontakt med megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/245/1373/4:
22.07.2010 - Dokumentnr: 550451 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1373
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Glittre Eiendomsutvikling AS
Org.nr: 964 710 864
Til: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954

09.12.2013 - Dokumentnr: 1067404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 132/4837

22.07.2010 - Dokumentnr: 550451 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1373
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Glittre Eiendomsutvikling AS
Org.nr: 964 710 864
Til: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954

09.12.2013 - Dokumentnr: 1067404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 132/4837

22.07.2010 - Dokumentnr: 550451 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1373
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Glittre Eiendomsutvikling AS
Org.nr: 964 710 864
Til: Obos Block Watne AS
Org.nr: 968 757 954

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 137 420,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmegler
Tlf. 46935116

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tove Larsen	9578-5997-4-413973	2026-08-17 12:56:05
Rune Brandsnes	9578-5999-4-1780564	2026-08-17 12:58:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0187/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tove Larsen, Rune Brandsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86333136
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten var ny da vi overtok

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har oversikt over alt utvendig

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har oversikt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har innformasjon om alt utvikling og byggtekniske

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0187/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rune Brandsnes	**2026-08-17**	**Tove Larsen**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Rune Brandsnes

Identifikasjon

Tove Larsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Myrabakken 31
3057 SOLBERGELVA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2013
BRA:	137 m^2
BRA-i:	132 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	1	0	1

Supertakst

GNR: 245 BNR: 1373 SNR: 4

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Myrabakken 31
3057 Solbergelva

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i manglende EL-tilsyn siste 5 år, og heller ingen samsvarserklæring, skal det i.h.t NS 3600 anbefales utvidet El-kontroll. Det kan derfor anbefales skaffet til veie en samsvarserklæring på anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Fuktmåling ikke foretatt i bruksutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyde er målt til 98 cm, mot dagens krav til 1m.
Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig.
Det foreligger heller ikke krav til å tilbakeføre rekkverk i.h.t dagens krav.

Radon

Radonforekomster sjekkes ikke for boliger med kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Rune Brandsnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tove Larsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2013

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2025. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2025 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2025 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2025, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrabakken 31, 3057 Solbergelva**

Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	245	Bruksnr:	1373	Festenr:
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201	

Byggeår: **2013** - Gjeldende TEK 10
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 10 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligen : 1
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller
Eksterne boder : 1 bod i fellesanlegg på bakkeplan
Balkong - tersasse : Balkong
Garasje : Tilgang til oppstillingsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I innvendig bod
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : 2 skap på bad
Ventilasjonsanlegg : I bad

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

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	**132**	**132** Romfordeling: Entre / hall, Stue/Kjøkken, 3 x Soverom, Bad, WC og bod	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**23**
Fellesanlegg bakkeplan	**5**	**0** Romfordeling: Ingen rom	**5** Romfordeling: Ekstern bod	**0**	**0**
Totalt m²	**137**	**132**	**5**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets / borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet / borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har balkong som ikke ligger over innvendige rom. Balkongen er ikke tekket, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke gjennomført arbeider på konstruksjonen etter opprinnelig byggeår. Balkongen fremstår i god stand i henhold til alder og byggemåte.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer og dører består av malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret 2013. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Bygningsdelen vurderes å være i god stand og uten registrerte funn.

6.3 Kjøkken — TG-1



Kjøkken



Fuktsøk



Test av avtrekk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
År : Byggeår
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Naturstein
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i benkeskap
Koketopp, nedfelt
Integrert kombiskap (med fryserdel) i høyskap
Integrert oppvaskmaskin

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 146
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet er fra byggeåret 2013 og har slette fronter, benkeplate i naturstein, singel kum og standard kjøkkenbatteri. Innredningen omfatter integrerte hvitevarer som ovn i benkeskap, nedfelt koketopp, kombiskap med fryserdel i høyskap og oppvaskmaskin. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, med høyeste måleverdi på 146 ved vaskekummen, hvilket ligger innenfor grønn sone. Det er ikke påvist fukt eller skader ved vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår i normal og god stand.

6.4 Lovlighet / HMS



Sprinkleranlegg



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
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 foreligger ferdigattest i kommunens arkiver datert : 27.01.2015	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverkshøyde er målt til 98 cm, mot dagens krav til 1m. Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig. Det foreligger heller ikke krav til å tilbakeføre rekkverk i.h.t dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Boligen er tilknyttet felles varlsling- og sprinkleranlegg	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Radon	
Radonforekomster sjekkes ikke for boliger med kjelleranlegg med forsert ventilasjon.	

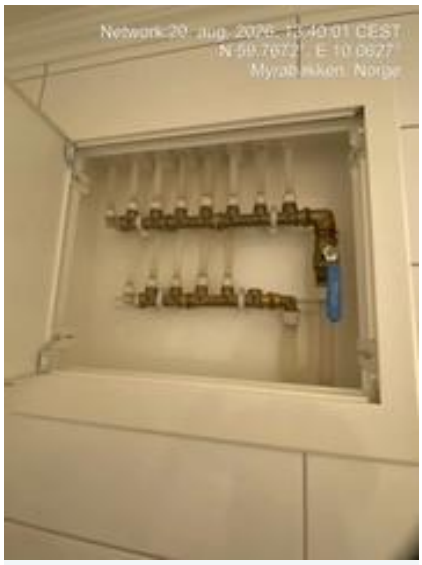
6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Avløp er for det meste skjult i boligen. Det er derav kun undersøkt sluk på bad og avløp i vaskeskap på kjøkken. Undersøkelsen er derav begrenset av dette	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Tilhører fellesanlegg og derav ikke undersøkt	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2013. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og undersøkelsen er begrenset til sluk på bad og synlig avløp i vaskeskap på kjøkken. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra kontrollerte tappesteder, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak tilhører fellesanlegget og er ikke kontrollert.

6.6 Vannledninger TG-1



Fordelerskap



Inntaksskap

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det er 2 fordelerskap på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, med to fordelerskap plassert på bad. Anlegget er fra byggeåret 2013, og det er ikke registrert avvik ved fordelerskapene. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Installasjonen fremstår i god stand og er i henhold til alder og forventet levetid.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I innvendig bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad og WC
El-ovner

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Det elektriske anlegget er underlagt en forenklet vurdering i henhold til NS 3600 tillegg B.1, utført av takstingeniør. Sikringsskap er plassert i innvendig bod, og boligen varmes opp med elektriske ovner og varmekabler på bad og WC. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik under befaringen. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er fagmessig utført, og innhenting av samsvarserklæring eller kontroll av autorisert installatør anbefales. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, da en forenklet vurdering ikke kan sammenlignes med en full tilstandsvurdering etter NEK 405-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i manglende EL-tilsyn siste 5 år, og heller ingen samsvarserklæring, skal det i.h.t NS 3600 anbefales utvidet El-kontroll. Det kan derfor anbefales skaffet til veie en samsvarserklæring på anlegget.

6.8 Ventilasjon — TG-1



Ventilasjonsaggregat

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bad	
Når var anlegget nytt?	**2013**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod, montert i 2013. Anlegget fremstår med tilfredsstillende funksjon, uten tegn til fukt eller mugg i filter og uten rom med manglende tilluft eller avtrekk. Tidspunkt for eventuell service er ukjent. Det anbefales jevnlig ettersyn og filterbytte i henhold til leverandørens anvisninger for å opprettholde god funksjon.

6.9 Våtrom — TG-2



Bad

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Malt himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Fall til sluk



Sluk



Fuktmåling

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggflater på badet er utført med flis og malt himling. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Overflatene fremstår i god stand og i tråd med forventet tilstand ut fra byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Fall til sluk er målt til 32 mm	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flislagt overflate og fremstår i god stand. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fall til sluk i dusjsonen er målt til 32 mm, og det er ikke påvist avvik i fallforholdene. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har heller ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader. Tilstanden vurderes som god.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Sanitærutstyret fremstår i god stand og uten synlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Kontroll med papirark viste tilfredsstillende avtrekk uten påviste avvik. Ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende hall men ikke i bruksutsatt sone, erfaringsmessig mest utsatt for fuktskader.
Tilstøtende bak bruksvannsutstatt sone (dusj) tilstøter annen boenhet og boligens WC.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling er foretatt med Protimeter MMS 3, uten utslag, som angir godkjente verdier under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende hall, men ikke i selve den bruksvannsutsatte sonen (dusj), da denne tilstøter annen boenhet og boligens WC. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3 uten utslag, med registrerte verdier under 6 %, som anses som godkjent. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Siden det ikke er foretatt hulltaking i den mest fuktutsatte sonen, kan skjulte fuktforhold i dette området likevel ikke fullt ut utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for våtrommet. Uten dokumentasjon som beskriver utførelse og materialbruk, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til blant annet membran, sluk og øvrige tettesjikt, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon for ny evaluering av tilstandsgrad m.h.t tilfredsstillende dokumentasjon.

6.10 Overflater andre rom — TG-1

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er 2,43m
Deler av kjøkken / spiseplass har takhøyde 2,78m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

ENTRE / HALL :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

KJØKKEN / STUE
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 3 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte betongelementer

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en takhøyde på 2,43 m, mens deler av kjøkken/spiseplass har takhøyde på 2,78 m. Overflater i entré/hall, kjøkken/stue og soverom består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater eller betongelementer i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

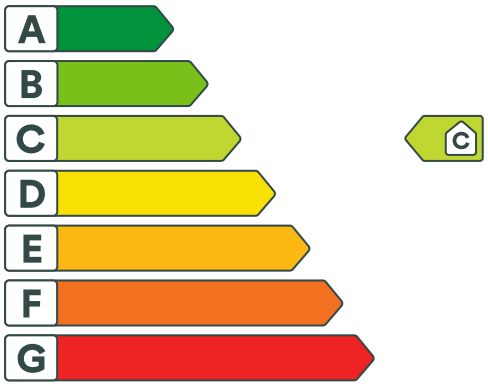
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse	
Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338160**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300265755**
Gårdsnummer **245**	Bruksnummer **1373**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,27 kWh/m²	**12 445 kWh**



Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA

Detaljering

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



Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Husordensregler for Sameiet Bergås Terrasse B14

Versjon 4, Solbergelva 14.03.22

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

1. Alle beboere plikter til å følge husordensreglene.

2. Ved utleie av seksjon skal styret underrettes. Eiere har ansvar for at leietaker følger husordensreglene, og bærer ansvaret for brudd på disse.

3. Parkering skal skje på plass i garasjeanlegg eller på oppmerkede plasser på nedsiden av blokkene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at eget kjøretøy ikke er større enn at det kan plasseres innenfor oppmerket felt, uten å være til hinder for øvrige beboere. Plassen bak blokkene skal kun brukes ved kortere stopp, ikke stå der over natten. Parkeringsplassene foran blokkene må ikke brukes som langtidslagring for kjøretøy/tilhengere. Vinterstid er det ekstra viktig at disse fjernes.

4. I garasjekjelleren er det flere parkeringsplasser tilgjengelig for bevegelseshemmede med adresse i sameiet. Dersom ingen i sameiet ber om å benytte denne plassen, disponeres den av styret til felles formål. Grunnlag for bruk av denne plassen er parkeringsbevis for forflytningshemmede utstedt av kommunen. Hvis noen trenger å bytte plass til HC-plass må dette avtales med styret. Plassen du da eier vil så lenge du benytter HC-plassen disponeres av styret, som vil kunne leie denne ut til andre i sameiet.

5. Å bo i et sameie innebærer å ta hensyn til hverandre. Lyder spres veldig godt i betong. Ta spesielt støyhensyn før kl. 07.00 og etter kl. 23.00 på hverdager, og før kl. 09.00 og etter kl. 24.00 på lørdager. Dette gjelder også bruk av f.eks. vaskemaskin/tørketrommel i de samme tidsrommene som nevnt over. Ved oppussing bør det ikke foregå støyende arbeid på hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 og på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 18.00. Gjelder dog ikke ved arbeider som må utføres straks for å unngå eller redusere skade. Ved selskap eller festlige lag utover disse tider, skal dette varsles med lapp på infotavle ved inngang. Dette gjelder også ved bruk av fellesområdene til f.eks. barnebursdag. På helligdager skal støy begrenses til et minimum.

6. Ytterdører og garasjeporter holdes låst hele døgnet. Ikke slipp uvedkommende personer inn i sameiet. Forsikre deg om at personer som ringer på dørklokken skal besøke deg eller annen beboer i sameiet før du åpner.

7. I bygningsmassens trapperom/fellesrom skal det ikke plasseres gjenstander eller utstyr som kan være til sjenanse for beboere eller vanskeliggjøre adkomst og rengjøring. Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander (bortsett fra sykler) i fellesområder i garasje og utstyrsboder. Dette vil bli fjernet uten varsel. Midlertidig tillatelse for oppbevaring av private gjenstander kan tillates ved å kontakte styret.

8. Ved flytting eller oppussing og lignende, der fellesarealer skitnes til, må den ansvarlige påse at fellesarealer blir rengjort.

9. Våtorganisk avfall, metall/glass, plast, papp/papir og restavfall kastes i sameiets avfallsbeholdere. Alt annet avfall leveres på gjenvinningsstasjonen. Det samme gjelder store mengder søppel, som kan oppstå ved f.eks. flytting. Pappesker og lignende må flatklemmes så det blir plass i avfallsbeholder. Alt som IKKE kan kastes i avfallsbeholderne MÅ andelseier selv kaste på gjenvinningsstasjonen. Avfall skal IKKE settes på gulvet i søppelrommet.

10. Påføres eller oppdages skader/feil på bygning eller fellesarealer, må dette meldes til styret. Alle henvendelser til styret må foregå skriftlig, fortrinnsvis e-post, eller ved lapp i postkasse til styreleder/medlem.

11. Nøkkelbestilling sendes til styrets epost.
    Oppgi nummer på nøkkel ved bestilling. Utgifter betales av den enkelte direkte til låsfirmaet.

12. Utvendig solskjerming skal være i samsvar med sameiets bestemmelser.

13. Spyling eller feiing av terrassegulv ut over kant på terrasse må ikke forekomme, da dette kan sjenere beboere i etasjer lenger ned. Ved snørydding må man forsikre seg om at snøen kastes så langt ut som mulig i fellesområdene mellom blokkene. Pergola med påsatt tak skal ha snøfanger.

14. Det er ikke tillatt å fastmontere utstyr, som f.eks. parabol/antenner, hverken på egen terrasse, bygningsfasader for øvrig, eller fellesarealer, uten at dette er skriftlig godkjent av styret.
    Oppsetting av slikt utstyr fjernes for eiers regning og risiko.

15. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasader, ytterdører, listverk eller andre bygningsdeler som vender ut mot fellesarealer.

16. Husdyrhold er tillatt når dette ikke medfører sjenanse eller ulemper for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk, skal husdyr føres i bånd. Ekskrementer må fjernes både innenfor og utenfor fellesarealene. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter eier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

17. Grilling på terrasser og fellesområder må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

18. Brennbare væsker skal ikke oppbevares i garasjen. Propanbeholdere med innhold må oppbevares på terrassen og ikke nede i boden/garasjen.

19. Sluk på terrassen skal renses av den enkelte beboer, en gang om våren og en gang om høsten. Sluket er under tregulv, ta kontakt med styret hvis du trenger hjelp til å finne sluket.

20. Det er eiers ansvar å passe på at pulverapparat blir sjekket hvert kvartal iht. anbefalte regler om dette. Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Samtidig kan du kontrollere at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust. Pulveret i pulverapparater kan klumpe seg. Snu pulverapparatet opp-ned noen ganger hvert kvartal for å unngå det. Ta kontakt med styret om du trenger bistand til dette.

21. Ang ringeklokker: Ved bytte av navn på ringeklokken skal styret kontaktes. Styret ordner nye navnelapper, ikke klistre egne lapper på utsiden av ringeklokkepanelet.

22. HMS – Internkontroll: Seksjonseier plikter å gjennomføre internkontroll for å forebygge brann, ulykke mm, og herunder besvare årlig utsendt egenkontrollskjema

23. Vis hensyn ved bruk av fyrverkeri nyttårsaften. Det er kun tillatt bruk av fyrverkeri bak blokkene eller på vollen foran blokkene. Plasser fyrverkeriet slik at det ikke går mot blokkene ved avfyring. Rydd opp etter deg.

V E D T E K T E R

F O R

Sameiet Bergås Terrasse - B14

org. nr. 913509587

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.03.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bergås Terrasse B14, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.12.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 42 boligseksjoner og 16 næringsseksjoner på eiendommen gnr.45, bnr. 1373 i Nedre Eiker kommune. De 16 næringsseksjonene omfatter hver én garasjeplass i garasjeanlegg.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene tilhører hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Formål

Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 58 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 42 som tilleggsareal
- 16 som egne næringsseksjoner
- 27 på fellesareal (gjesteparkering)

I tillegg er det 7 HC parkeringsplasser som disponeres av styret (se også 4-6).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplass 43-58 er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan kun omsettes og leies ut til beboere i sameiet.

(5) Det er 27 parkeringsplasser på utvendig fellesareal. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer. Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

Sameiet har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser på utvendig fellesareal.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- ladepunkt for el-bil, se pkt 4-5

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

(3) Ladepunkt skal installeres i garasjen av godkjent elektroinstallatør og styret skal ha dokumentasjon på dette. Strømmen til ladepunktet skal tas fra beboers sikringsskap og sikringen for dette skal være på maksimum 16A.
Lading fra en vanlig jordet kontakt er kun tillatt med strømbegrensning på 10A og jordfeilbryter type B. Skjøteledning er ikke tillatt brukt for lading.

(4) Den totale kapasiteten i sameiets eksisterende elektriske anlegg vurderes fortløpende og kan medføre fremtidige endringer i bestemmelser angående lading av el-biler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader som sameierne har lik nytte av skal fordeles likt.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- Personalkostnader og forretningsførerhonorar
- Kjøpte tjenester; teknisk rådgivning, snørydding, vaktmestertjenester, renholdstjenester og avgift til vaktselskap
- Strøm fellesareal
- Kabel-TV og Bredbånd
- Andre driftskostnader; verktøy/utstyr til sameiet, generalforsamlingskostnader, bankgebyr, og it-verktøy.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle innvendige overflater på veranda, som innsiden av rekkverk, skillevegg, gulv, pergola (Unntatt det som er på yttersiden av rekkverket) og vegg begrenset opp til etasjeskille (opp t.o.m. pergola i 4. og 5. et.)
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder når leder er på valg
- velge styremedlemmer når styremedlemmer er på valg
- fastsette budsjett for neste år
- velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- behandle forslag fra styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Eiere av seksjonene 43-58 har frafalt stemmerett, slik at antallet stemmer i årsmøtet er 42.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal bestå av et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor og velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Bergås Terrasse B14

Dato og sted

Dato: Onsdag 06.05.2026 kl. 17:30

Sted: Solbergelva Sanitetshus. Killingrudallen 8.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 293 890,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Egenberedskap

Det bør utarbeides en beredskapsplan for sameiet og informasjon til beboere om hva slags beredskapsutstyr man bør ha.

Hvilket beredskapsutstyr bør sameiet være ansvarlig for å ha på lager?

Det er anbefalt at man har 20 liter drikkevann per person i beredskap i tillegg til noe utstyr og mat for en uke.

Forslag til vedtak: Hver enkelt sørger for eget beredskapslager.

Styrets innstilling: Styret mener at sameiet har ikke noe eget rom for oppbevaring av beredskapsutstyr og styrets forslag er at hver enkelt sørger for eget beredskapslager.

5.2 Endring av vedtektene

Vedtektene punkt **3 (4) Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer** er det lagt til "og egen veranda" for å unngå misforståelser da verandaen er en del av byggets fasade og dermed sameiets fellesareal.

- Alle installasjoner på fellesarealer og egen veranda, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Vedtektene punkt **4-5 (3) Ladepunkt for el-bil o.l.** er endret iht NEK:2022 hvor det ikke er tillatt å lade fra vanlig stikkontakt som er installert etter 1. juli 2022.

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektene vedtas

Styrets innstilling: Styret anbefaler at endringen i vedtektene vedtas

5.3 Dugnadsordning

Tidligere praksis for godtgjørelse for dugnadsarbeid er ikke lenger tillatt. All godtgjørelse man mottar fra sameiet skal nå behandles som skattepliktig inntekt.

Forslag til vedtak: Alt arbeid i sameiet lønnes med 230 kr per time pluss feriepenger. Timelønnen reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).

Det innføres en årlig felles ulønnet dugnadsdag på våren der vi utfører kun enkle oppgaver. Etter dugnaden møtes vi til pizza og drikke.

Styrets innstilling: Styret anser at bidrag fra beboere til vedlikeholdsarbeid og enklere tiltak gir kostnadsbesparelser for sameiet, samtidig som det kan bidra til økt samhold og trivsel.

Eksempler på arbeid som kan utføres av beboere kan være gressklipping, hagearbeid, maling og generelt vedlikehold av fellesområder, samt enkle snekkerarbeider.

Alt lønnet arbeid må godkjennes av styret før det igangsettes.

Styrets forslag er at alt arbeid lønnes med 230 kr per time pluss feriepenger. Timelønnen reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).

Styret foreslår årlig felles ulønnet dugnadsdag på våren der vi utfører kun enkle oppgaver som å koste bodganger, vaske vinduer og søppelskur. Etter dugnad samles vi til pizza med drikke.

6. Valg

Det skal velges følgende:

1 styremedlem for 2 år

2-3 varamedlemmer for 1 år

6.1 Styremedlemmer

Terje Martinsen Løvdokken trekker seg som styremedlem.

I følge vedtektene skal styret bestå av 3-5 medlemmer og per i dag er vi 3 medlemmer.

Styret ønsker et medlem til slik at styret består av 4 medlemmer.

6.2 Varamedlemmer

Terje Martinsen Løvdokken er foreslått

Svein Kronstad er foreslått

Frøydis Haugland er foreslått

6.3 Valgkomité

Styret har fungert som valgkomite.

Med vennlig hilsen for styret

07.04.2026

Roar Martinsen

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Bergås Terrasse B14

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bergås Terrasse B14 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 913509587. Sameiet består av 42 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Roar Martinsen
Styremedlem, Marit Hastad
Styremedlem, Anlaug Marie Mork
Styremedlem, Terje Martinsen Løvdokken
Varamedlem, Frøydis Haugland
Varamedlem, Svein Kronstad

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 2025 ble det avholdt 3 styremøter og behandlet og protokollert 29 saker. I tillegg har styret jevnlig kontakt på digitale medier angående sameiets daglige drift.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Bergås Terrasse B14.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen 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:

- Utbedring av råteskader og maling av vegger inne på verandaer fortsetter i 2026
- Fjerning av rør og innedeler i fellesområder til varmepumpeanlegg
- Utbygging av smartstyring til bl.a vanningsanlegg, ventilasjon og varme i garasjer og bodganger
- Installasjon av kameraovervåkning i bodganger og garasjer
- Planering av fellesområde nedenfor blokkene skal ferdigstilles
- Jordfeil i lamper på fellesområde B-C skal utbedres
- Inspeksjon og vedlikeholdsplan på tak og terrasse-membraner
- Budsjett og plan for utskifting eller oppgradering av låssystem (ikke til leiligheter)
- Det skal settes opp en liten redskapsbod på baksiden av blokkene for gressklipper
- Eventuelt lage plantekasser ved pergola på fellesområdet BC tilsvarende som er gjort for AB

Saker som er gjennomført:

- Saken vedrørende ulovlige private varmepumper er avsluttet

Vedlikehold som er gjennomført siste året:

- Varmepumpe-aggregat for felles varmeanlegg er fjernet og rommet er gjort om til lager for utleie
- Det er laget store plantekasser på fellesområdet mellom A og B-blokka
- Rengjort alle utelamper og skiftet ut LED-pærene i alle disse
- En vannlekkasje inn i en leilighet i C-blokka fra verandaen over er utbedret
- Begge garasjegulvene er vasket
- Fjernet voll foran blokkene og fylt opp på nedsiden pga. vanskelig vedlikehold
- Rettet opp sti ved siden av A-blokka og flyttet den fra vår eiendom til fellesområdet
- Skiftet ut panel med råteskader og malt blokkene utvendig
- Blikkenslager har montert diverse blikk og takrenner for å lede vann bort fra bygningene
- Det kom vann bak blikk-beslag rundt verandaer og alle skjøter på disse er tettet

Kommunikasjon

Styret har god kommunikasjonsflyt med beboere.

En enkel hjemmeside for sameiet er under utarbeiding hvor man kan finne diverse nyttig informasjon.

På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

HMS skjema er sendt på epost og levert i postkassen til alle beboerne.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86333136. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte 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 2025.

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
07.04.2026
Roar Martinsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

Resultatregnskap Sameiet Bergås Terrasse B14 - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 956 677	1 872 197	2 073 000	2 093 076
Sum inntekter		**1 956 677**	**1 872 197**	**2 073 000**	**2 093 076**
Kostnader					
Personalkostnader	2	125 510	125 510	125 510	125 510
Kommunale avgifter		19 169	15 114	10 000	30 000
Strøm og annen energi	3	211 548	268 185	342 000	241 200
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 044 052	801 912	726 000	836 692
Løpende driftskostnader	5	244 709	247 174	378 000	324 700
Administrativ konsulentbistand	6	90 827	142 188	82 685	87 162
Digitale tjenester		275 072	262 753	279 444	276 700
Forsikringer		128 728	101 262	129 615	145 462
Andre driftskostnader	7	150 652	89 783	20 500	17 600
Sum driftskostnader		**2 290 267**	**2 053 882**	**2 093 754**	**2 085 026**
Driftsresultat		**-333 590**	**-181 685**	**-20 754**	**8 050**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		28 449	39 731	29 520	0
Andre finansinntekter		11 251	8 968	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**39 700**	**48 699**	**29 520**	**0**
Årets resultat		**-293 890**	**-132 986**	**8 766**	**8 050**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-293 890	-132 986	0	0
Sum disponeringer		**-293 890**	**-132 986**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Bergås Terrasse B14 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		197 828	144 588
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	547 301	906 158
Sum omløpsmidler		**745 129**	**1 050 746**
SUM EIENDELER		**745 129**	**1 050 746**

Balanse - Sameiet Bergås Terrasse B14 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		575 740	869 631
Sum egenkapital	**9**	**575 740**	**869 631**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 721	152 227
Annen kortsiktig gjeld		18 668	28 888
Sum gjeld		**169 389**	**181 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**745 129**	**1 050 746**

Sted:_____, dato:_____

Roar Martinsen
Styreleder

Terje Martinsen Løvdokken
Styremedlem

Marit Hastad
Styremedlem

Anlaug Marie Mork
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 463 880	1 297 764
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	92 357	189 113
3630 Internett / Bredbånd	277 200	262 080
3645 Leie parkeringsplass	123 240	123 240
Sum	**1 956 677**	**1 872 197**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	110 000	110 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**125 510**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	211 548	268 185
Sum	**211 548**	**268 185**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	325 675	55 058
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	341 302	603 203
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	45 687	18 092
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	70 793	8 112
6640 Periodisk vedlikehold	240 594	117 446
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	0
Sum	**1 044 052**	**801 912**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	29 481
6360 Renhold	188 347	161 781
6395 Sommer og vintervedlikehold	53 461	53 813
6780 Andre driftsavtaler	2 900	2 100
Sum	**244 709**	**247 174**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	73 386	69 756
6711 Honorar administrative tjenester	1 210	1 898
6725 Honorar for juridisk bistand	11 981	66 935
Sum	**90 827**	**142 188**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6400 Leie maskiner	101 724	53 040
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	19 862	5 685
6540 Inventar	2 072	1 395
6550 Driftsmateriale	7 354	5 521
6800 Kontorrekvisita	70	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	385	0
7000 Drivstoff	175	876
7420 Gave og tilskudd	0	2 074
7710 Styremøter	0	2 402
7720 Generalforsamling / Årsmøte	15 290	8 475
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	3 000
7781 Sosiale tiltak	0	6 916
7790 Annen kostnad	250	399
Sum	**150 652**	**89 783**

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	141 108	127 956
1933 Plasseringskonto 31+	406 193	778 202
Sum	**547 301**	**906 158**

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	575 740	869 631
SUM EGENKAPITAL	**575 740**	**869 631**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergås Terrasse B14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergås Terrasse B14

Styreleder	Roar Martinsen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Marit Hastad (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Terje Martinsen Løvdokken (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Anlaug Marie Mork (sign.)	07.04.2026

Til årsmøte i
Sameiet Bergås Terrasse B14

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bergås Terrasse B14's årsregnskap som viser et underskudd på kr 293 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 07. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

V E D T E K T E R

F O R

Sameiet Bergås Terrasse - B14

org. nr. 913509587

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bergås Terrasse B14, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.12.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 42 boligseksjoner og 16 næringsseksjoner på eiendommen gnr.45, bnr. 1373 i Nedre Eiker kommune. De 16 næringsseksjonene omfatter hver én garasjeplass i garasjeanlegg.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene tilhører hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Formål

Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer og egen veranda, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 58 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 42 som tilleggsareal
- 16 som egne næringsseksjoner
- 27 på fellesareal (gjesteparkering)

I tillegg er det 7 HC parkeringsplasser som disponeres av styret (se også 4-6).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplass 43-58 er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan kun omsettes og leies ut til beboere i sameiet.

(5) Det er 27 parkeringsplasser på utvendig fellesareal. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer. Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

Sameiet har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser på utvendig fellesareal.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- ladepunkt for el-bil, se pkt 4-5

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

(3) Ladepunkt skal være av typen Mode 3 ladestasjon og installeres i garasjen av godkjent elektroinstallatør. Styret kan be om dokumentasjon på dette. Strømmen til ladepunktet skal tas fra beboers sikringsskap og sikringen for dette skal være på maksimum 16A. Lading fra en vanlig jordet kontakt er kun tillatt dersom den er installert før 1. juli 2022 og har strømbegrensning på 10A og jordfeilbryter type B.
Skjøteledning er ikke tillatt brukt for lading.

(4) Den totale kapasiteten i sameiets eksisterende elektriske anlegg vurderes fortløpende og kan medføre fremtidige endringer i bestemmelser angående lading av el-biler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader som sameierne har lik nytte av skal fordeles likt.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- Personalkostnader og forretningsførerhonorar
- Kjøpte tjenester; teknisk rådgivning, snørydding, vaktmestertjenester, renholdstjenester og avgift til vaktselskap
- Strøm fellesareal
- Kabel-TV og Bredbånd
- Andre driftskostnader; verktøy/utstyr til sameiet, generalforsamlingskostnader, bankgebyr, og it-verktøy.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle innvendige overflater på veranda, som innsiden av rekkverk, skillevegg, gulv, pergola (unntatt det som er på yttersiden av rekkverket) og vegg begrenset opp til etasjeskille (opp t.o.m. pergola i 4. og 5. et.)
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et
varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder når leder er på valg
- velge styremedlemmer når styremedlemmer er på valg
- fastsette budsjett for neste år
- velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- behandle forslag fra styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Eiere av seksjonene 43-58 har frafalt stemmerett, slik at antallet stemmer i årsmøtet er 42.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal bestå av et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor og velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 02.10.2014

L.nr. 22557/2014 Arkiv: 2011/891 - 45/1373/L42

Block Watne
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 110

3044 DRAMMEN

Att. Frode Smith

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: ***622/14***

Byggested:	Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	45/1373
Tiltakshaver:	Block Watne AS	Adresse:	Bj. Bjørnsonsgate 110, 3044 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Block Watne AS	Adresse:	Bj. Bjørnsonsgate 110, 3044 DRAMMEN
Tiltakets art:	Bolig blokk	Bruksareal:	6999m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 07.12.2011 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 26.05.2014. Ferdigattesten gjelder for samtlige leiligheter i Myrabakken 31, 3057 Solbergelva

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages. Beregnet gebyr i saken er: kr. 2.100,-.

Med vennlig hilsen

Asgeir Osnes
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 27.01.2015

L.nr. 2478/2015 Arkiv: 2011/891 - 45/1373/L42

Block Watne AS
Bj. Bjørnsons gate 11

3044 DRAMMEN

Att: Frode Smith

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-1

Saksnr.: 56/15

Byggested:	Myrabakken 31, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	45/1373
Tiltakshaver:	Block Watne AS	Adresse:	Bj. Bjørnsonsgate 110, 3044 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Block Watne AS	Adresse:	Bj. Bjørnsonsgate 110, 3044 DRAMMEN
Tiltakets art:	Boligblokk	Bruksareal:	6999m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 07.12.2011 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 07.01.2015. Ferdigattesten gjelder for seksjon 15 til og med 28.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages. Beregnet gebyr i saken er: kr. 2.100,-.

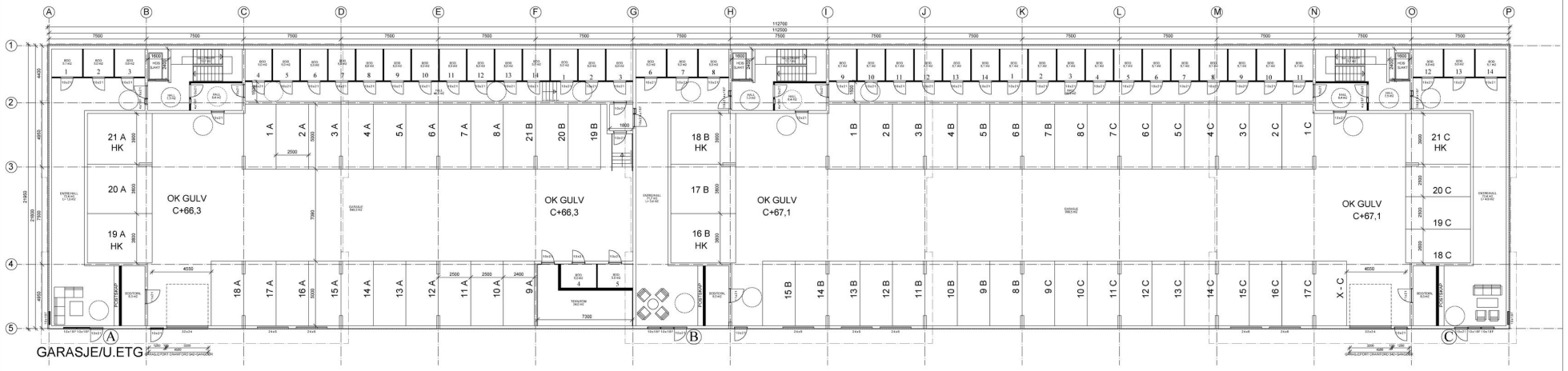
Med vennlig hilsen

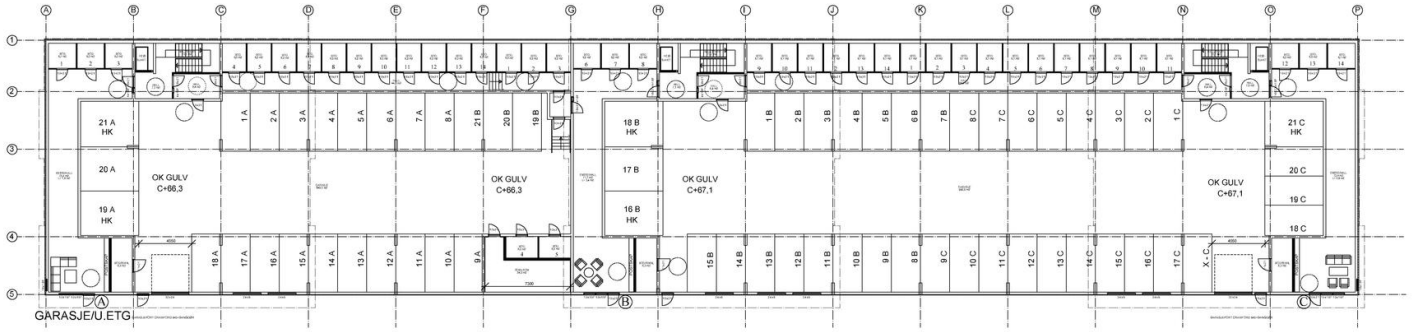
Asgeir Osnes
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

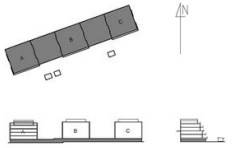
Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:


A
B
C
D
7500
7500
7500
23600
22700
450
450
1
2
3
4
5
4400
4950
7500
4950
4400
5815
18900
8685
C+72.565
HEIS SJAKT
1600
2400
HALL/TRAPP 30.0 m2
4A
5A
6A
SOV. 1 14.0 m2 L= 1.4 m2
BOD 6.1 m2
ENTRE 5.4 m2
SOV. 2 9.2 m2 L= 1.4 m2
HALL 9.7 m2
WC 2.5 m2
SOV. 3 9.1 m2 L= 1.4 m2
BAD 9.6 m2
BAD 8.7 m2
BOD 8.0 m2
ENTRE 6.8 m2
VASK 3.7 m2
VASK 2.6 m2
KLÆR 7.6 m2
STUE/KJØKKEN 58.8 m2 L= 6.9 m2
STUE/KJØKKEN 41.0 m2 L= 5.1 m2
SOV. 1 15.0 m2 L= 2.9 m2
TERRASSE 23.6 m2
TERRASSE 16.9 m2
TERRASSE 23.8 m2 L= 4.9 m2
ETT VINDU 17x12F/L
12x12L5x12F
5x12F12x12L
S17x05F
ETT VINDU 17x17S/F/L
5x12F12x12L
S17x05F
ETT VINDU 17x17S/F/L
SENKET
9x21
9x21G
10x21
20x21
5x13F12x13L5x13F
ETT VINDU 22x13F/L
12x13L5x13F
S17x05F
ETT VINDU 17x18 S/F/L
KASSE VENT.
LEILIGHET 4A
BRA-BOEHNET 131,83m²
P-ROM 125,30m²
LEILIGHET 5A
BRA-BOEHNET 95,20m²
P-ROM 85,90m²
LEILIGHET 6A
BRA-BOEHNET 131,83m²
P-ROM 125,30m²
plan 2
plan 1
PLAN 2 ETG.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INVS. EKSKL USIV UTFØRING, KLEDNING ETC.
BLOCK WATNE AS
M/L 1:50
DATO 23.09.11
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
PLAN 2.ETG
GNR/BNR. 45/1373
KONTROLLERT:
HJELPEYRE: EGEN
KONSULENT: S.H.JOHANSEN
PROSJEKT: 6025_B14_A
TEGN. NR. A102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
Block Watne
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


GARASJE/U.ETG
OK GULV C+66,3
OK GULV C+66,3
OK GULV C+67,1
OK GULV C+67,1
21 A HK
20 A
19 A HK
18 B HK
17 B
16 B HK
21 C HK
20 C
19 C
18 C
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

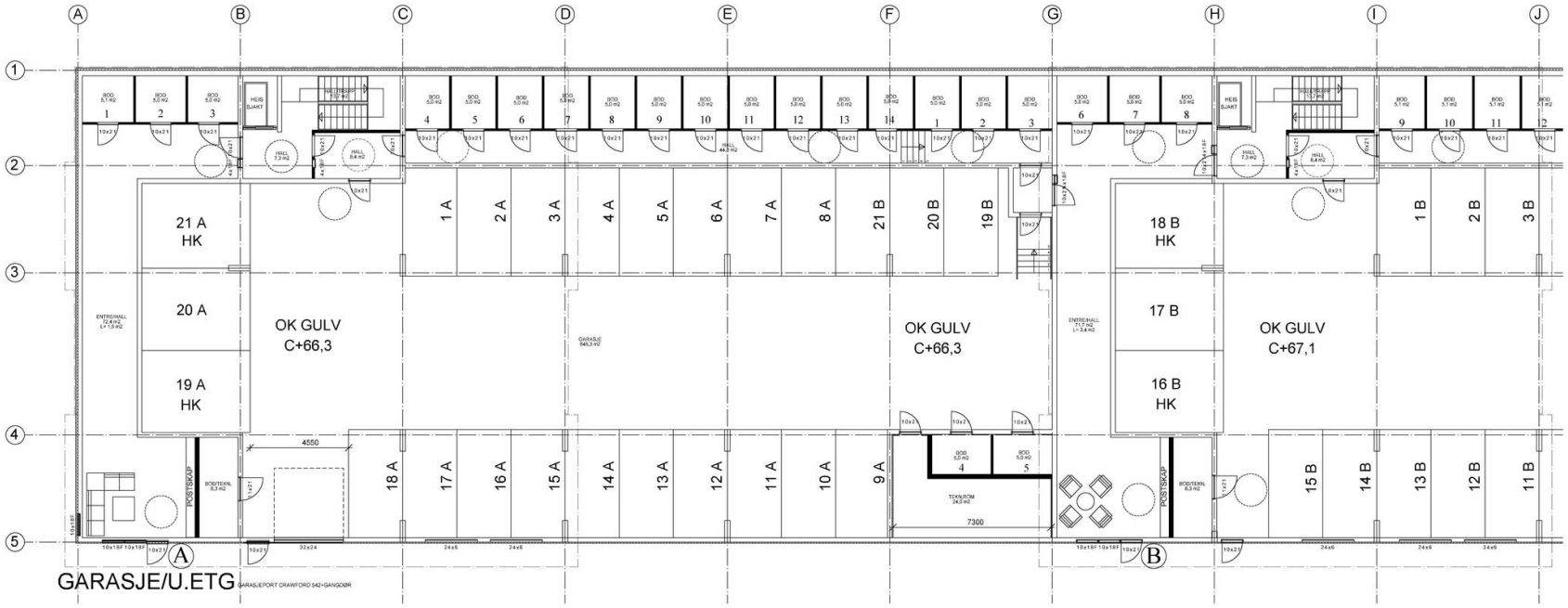


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL TIL KONSTRUKSJONSMÅL, IKKE INKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



A	FLER 3,8 m PARKERING	P.S.	06.12.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TEGNEMÅLEST.	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:200(A3)	23.09.11
BYGGEPLASS	Nedre Eiker, Bergås Terrasse B14, 3057 Solbergelva	ANSVARLIG PROSJEKTERINGS	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 0/GARASJE ABC	GNR./BNR. 45/1373	KONTROLLERT:
		HUSTYPE:	KONSULENT: S.K.J
		PROSJEKT: 6025_B14_GAR	TEGN. NR. A200
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 VIKA 0122 OSLO TLF. 22240000 FAX 22240001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

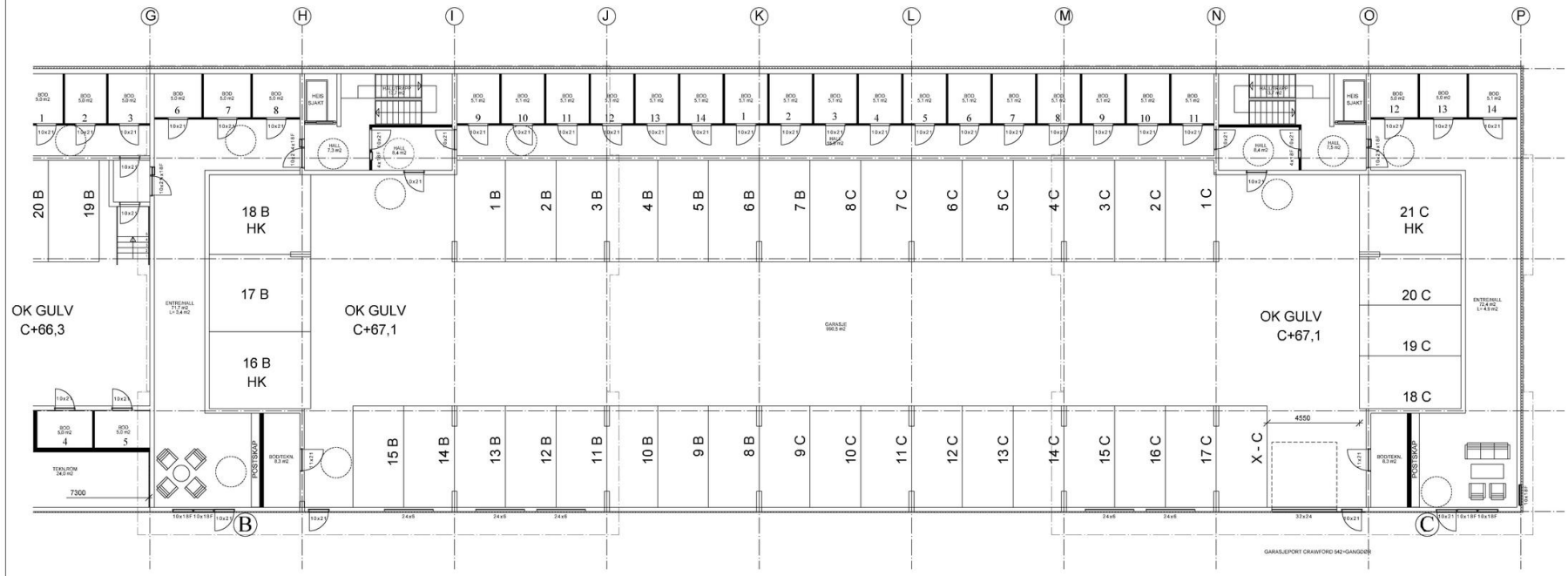


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

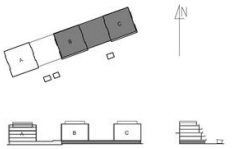
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INN. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

A	FLER 3,8 m PARKERING	P.S.	06.12.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	M/L: 1:100/A4	Dato: 23.09.11
BYGGERÅD:	Nedre Eiker, Bergås Terrasse B14, 3057 Solbergelva	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 0 /GARASJE A	GNR./BNR.: 45/1373	KONTROLLERT:
		HUSTYPE:	KONSULENT: S.R.J
		PROSJEKT: 6025_B14_GAR	TEGN. NR.: A100-1
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 VIKA 0122 OSLO TLF. 22240000 FAX 22240001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

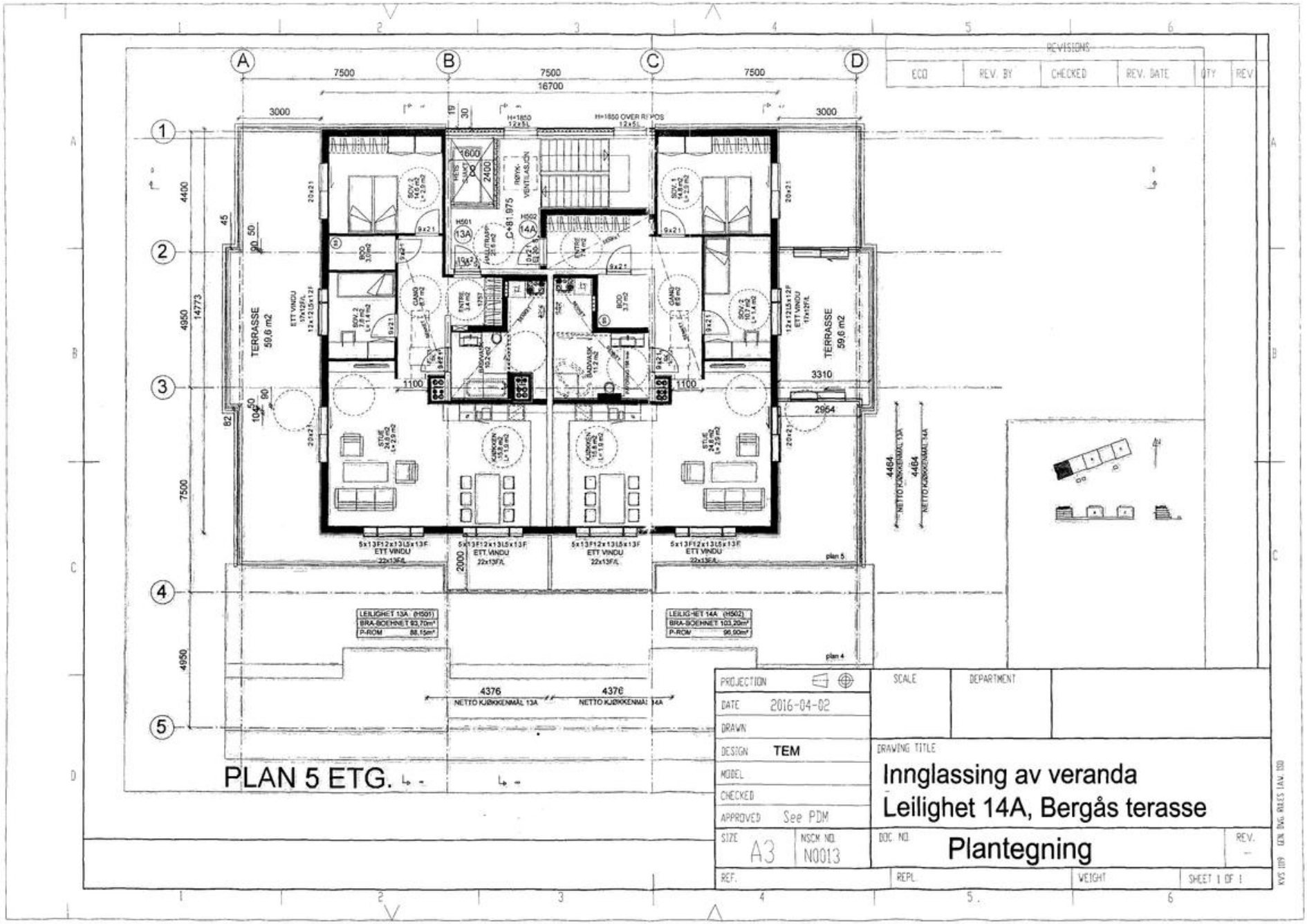


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INN. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

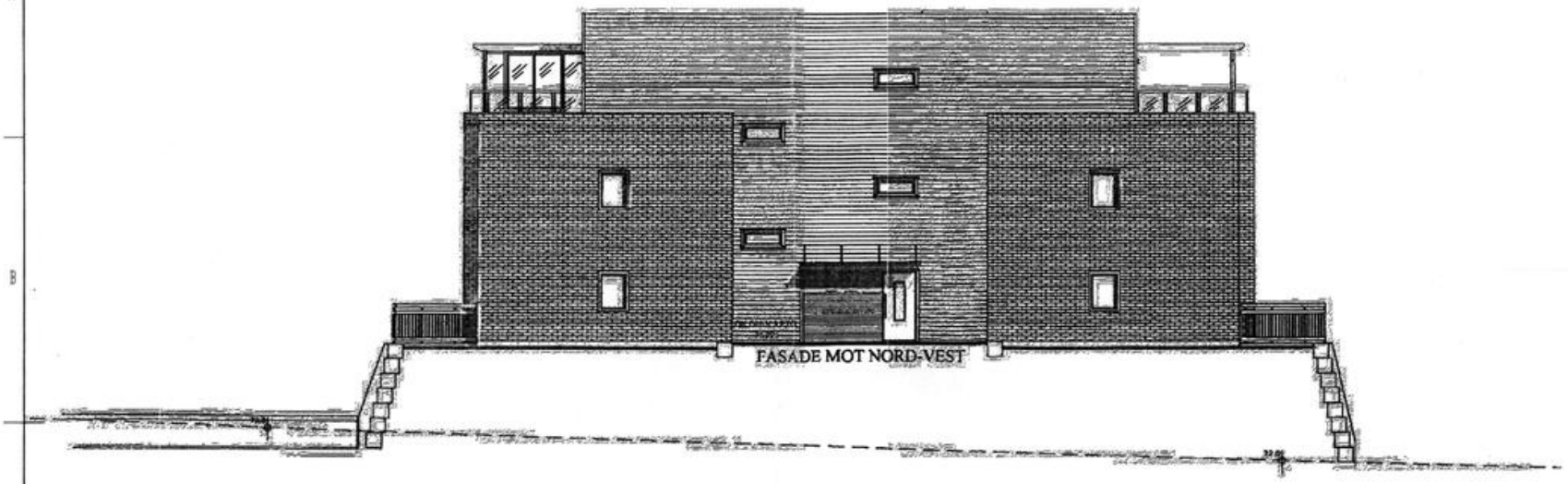


A	FLER 3,8 m PARKERING	P.S.	06.12.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TEGNEBYRÅ:	BLOCK WATNE AS	M/L: 1:100/A4/A3	23.09.11
BYGGERÅD:	Nedre Elker, Bergås Terrasse B14, 3057 Solbergelva	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 0 /GARASJE BC	GNR./BNR.: 45/1373	KONTROLLERT:
		HUSTYPE:	KONSULENT: S.K.J
		PROSJEKT: 6025_B14_GAR	TEGN. NR. A100-2
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 VIKA 0122 OSLO TLF. 23240000 FAX 23240001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

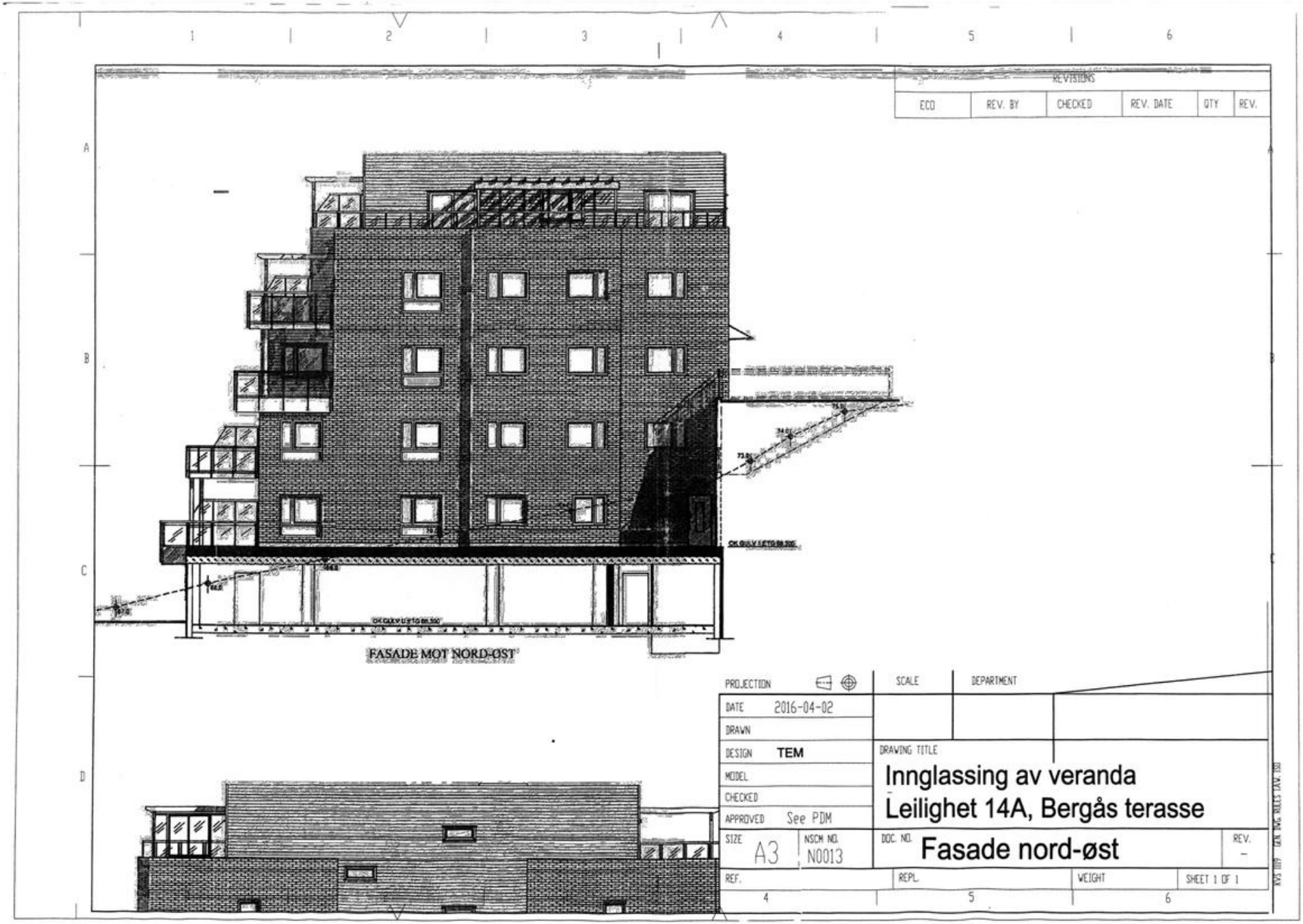

REVISIONS
ECO
REV. BY
CHECKED
REV. DATE
QTY
REV.
7500
16700
3000
TERRASSE 59,6 m2
4376
NETTO KJØKKENMÅL 13A
4376
NETTO KJØKKENMÅL 14A
4484
4464
3310
2954
1100
PLAN 5 ETG.
PROJECTION
DATE 2016-04-02
DRAWN
DESIGN TEM
MODEL
CHECKED
APPROVED See PDM
SIZE A3
NSCM NO. N0013
SCALE
DEPARTMENT
DRAWING TITLE
Innglassing av veranda
Leilighet 14A, Bergås terasse
DOC. NO.
Plantegning
REV.
REF.
REPL.
WEIGHT
SHEET 1 OF 1

REVISIONS					
ECO	REV. BY	CHECKED	REV. DATE	QTY	REV.

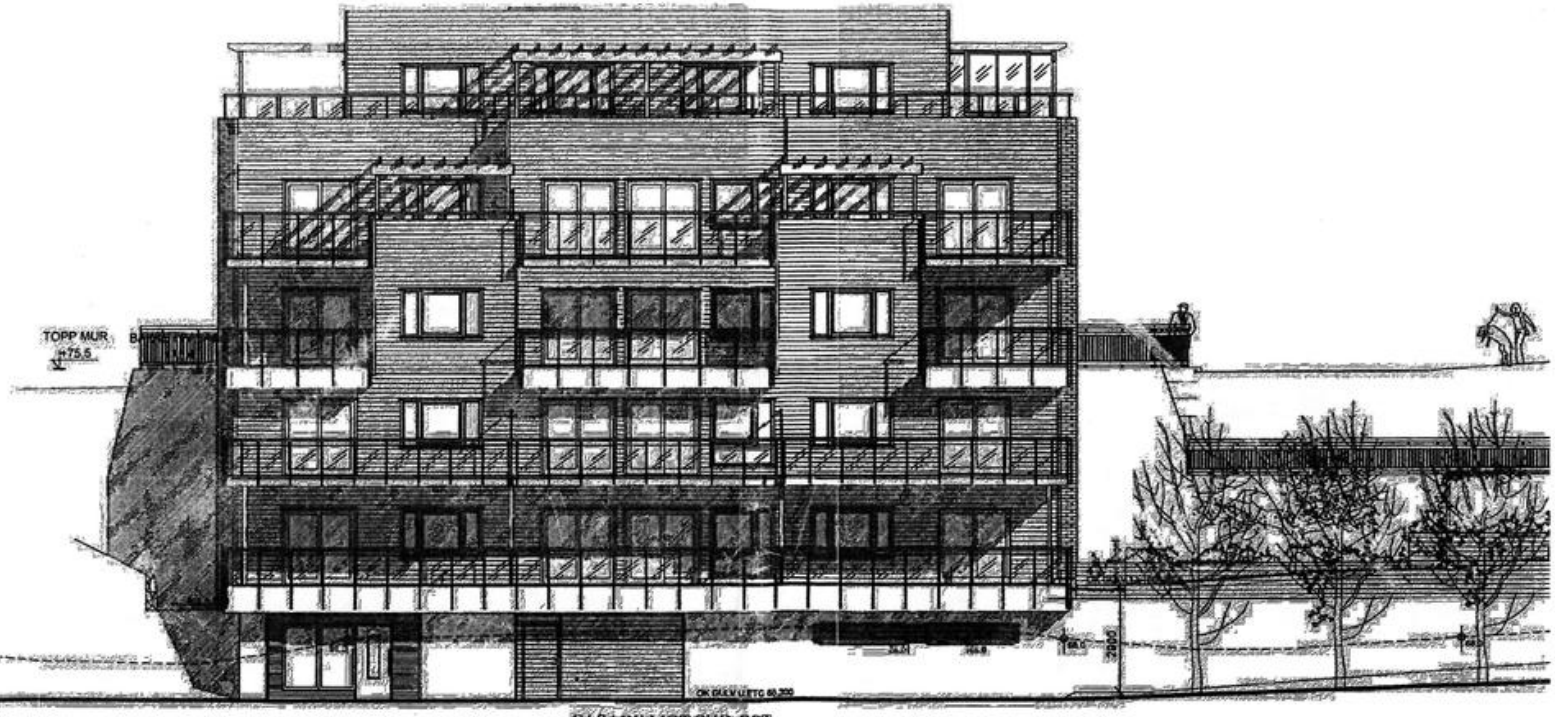


FASADE MOT NORD-VEST

PROJECTION		SCALE	DEPARTMENT
DATE	2016-04-02		
DRAWN			
DESIGN	TEM	DRAWING TITLE	
MODEL		Innglassing av veranda Leilighet 14A, Bergås terasse	
CHECKED			
APPROVED	See PDM		
SIZE A3	NSCM NO. N0013	DOC. NO. Fasade nord-vest	REV. –
REF.		REPL.	WEIGHT / SHEET 1 OF 1


REVISIONS
ECO
REV. BY
CHECKED
REV. DATE
QTY
REV.
FASADE MOT NORD-ØST
PROJECTION
SCALE
DEPARTMENT
DATE 2016-04-02
DRAWN
DESIGN TEM
MODEL
CHECKED
APPROVED See PDM
DRAWING TITLE
Innglassing av veranda
Leilighet 14A, Bergås terasse
SIZE A3
NSCM NO. N0013
DOC. NO. Fasade nord-øst
REV. –
REF.
REPL.
WEIGHT
SHEET 1 OF 1

REVISIONS					
ECO	REV. BY	CHECKED	REV. DATE	QTY	REV.



FASADE MOT SYD-ØST

PROJECTION		SCALE	DEPARTMENT
DATE	2016-04-02		
DRAWN			
DESIGN	TEM	DRAWING TITLE	
MODEL		Innglassing av veranda – Leilighet 14A, Bergås terasse	
CHECKED			
APPROVED	See PDM		
SIZE	A3	NSCM NO. N0013	DOC. NO. Fasade syd-øst
REV.	–		
REF.		REPL.	WEIGHT
SHEET 1 OF 1			

KVS 1119 GEN. DWG. RULES (JAN. 15)

UTBYGGINGSAVTALE

mellom
Glittre Eiendomsutvikling AS
(org. nr. 964710864)
(heretter kalt utbygger)
og
Nedre Eiker kommune
(heretter kalt kommunen)

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 25.06.2010 Signatur: Reidar Jakobsen

Doknr: 550451 Tinglyst: 22.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre i forbindelse med utbygging av **Ollenga 1** i Solbergelva, Nedre Eiker kommune. Det vises til reguleringsplan, **vedlegg 1**.

I avtalen brukes betegnelsene Felt Bergås Terrasse ("Spinneribråtan"), og Feltene Ollenga 1 og Ollenga 2, som viser til 3 ulike utbyggingsfelt i Solbergelva. Ollenga 1 omfattes av reguleringsplanen i vedlegg 1, og nærværende avtale gjelder gjennomføring for dette området. Områdenes beliggenhet vises på kart, **vedlegg 2**.

Eiendommene som omfattes av utbyggingsavtalen er følgende gbnr.: 45/149, 45/1373, 45/633, 45/526 og 45/55.

2. Utbygging og reguleringsplan

Utbygger er ansvarlig for at anlegg og bygging skjer i henhold til Reguleringsplanen Ollenga, Solbergelva vest (reg.plan ID SO 33.01), vedtatt av kommunestyret 27.08.2008, saknr. 84/08.

Utbygger skal sørge for at teknisk og grønn infrastruktur omtalt i denne avtalen blir ferdigstilt og satt i drift, eventuelt overtatt av kommunen dersom anlegget skal være kommunalt. For all opparbeidelse av kommunal eller privat infrastruktur skal innmålingsdata og "som bygget"-tegninger i henhold til kommunalteknisk norm overleveres kommunen.

Oversikt over de anlegg som skal overtas av kommunen er oppsummert i **vedlegg 3.1 og 3.2.**

3. Offentlige trafikkområder

Utbygger skal for sin regning prosjektere og opparbeide offentlige trafikkområder, herunder kjøreveier (merket T1), G/S-veier/fortau (merket Tgs1-5), annen veigrunn (merket Ta1-4) og parkeringsplasser (merket TP1) innenfor utbyggingsområdet. Opparbeidelsen omfatter også siktlinjer, prosjektering og montering av gatebelysning, sluk- og overvannsanlegg, og skilting etter godkjent skiltplan. Prosjektering og utførelse skal tilfredsstille kravene i kommunens kommunaltekniske norm. Planene skal utarbeides i samråd med kommunen ved virksomheten Bestiller kommunalteknikk.

Fyllinger og skjæringer skal jordslås og tilsås/beplantes senest første sommer etter at fyllingene/skjæringene er anlagt.



Det er utbyggers ansvar å drifte og vedlikeholde trafikkområdene inntil kommunal overtakelse.

Skade på kommunale veier som skyldes anleggsvirksomhet i feltet er utbygger sitt ansvar, og skal utbedres for utbyggers regning.

Kommunen overtar offentlige trafikkområder til fremtidig drift og vedlikehold. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anleggene er ferdigstilt. På overtakelsesdagen avholdes befaring, der eventuelle feil og mangler noteres i overtakelsesprotokollen. Feil og mangler utbedres i henhold til de tidsfrister som fastsettes i protokollen. Ferdigsattest for anlegget etter plan- og bygningsloven kan ikke gis før det er avholdt overtagelsesforretning og eventuelle feil og mangler er utbedret i henhold til overtagelsesprotokollen. Der sesongbetonte arbeider ikke kan gjennomføres på tidspunktet ved ferdigstillelse, kan det gis midlertidig brukstillatelse for anlegget inntil det er mulig å gjennomføre nevnte arbeider.

Ved kommunal overtakelse overdrar utbygger vederlagsfritt til kommunen all grunn avsatt til offentlige trafikkområder. Grensen mellom offentlig og privat grunn skal settes i samsvar med reguleringsplanen og fastsettes på kartforretning. Utbygger dekker alle omkostninger i forbindelse med fradeling, overskjøting og tinglysning.

Felles avkjørsel Fa4 er regulert som privat-eid vei, mens gang- og sykkelvei Tgs5 er regulert som offentlig. For at kommunen skal kunne brøyte Tgs5 må det kjøres over Fa4. Utbygger må derfor sørge for at kommunen får tinglyst veirett over Fa4 før overtakelse av Tgs5.

4. Kommunale VA-anlegg

I kryss Bergås Terrasse/Myrabakken nedsettes vannkum med brannventil, overvannskum og spillvannskum. Tomtene i delfelt B2 og B3 tilkobles disse 3 kummene via felles private stikkledninger for vann, spillvann og overvann.

Fra endekum på eksisterende **vannledning** i Myrabakken skal det legges kommunal ringledning m/brannkum til endekum på eksisterende vannledning langs bekken fra Bergveien før Delfelt B12, B13 og B14 tilkobles denne vannledning via private stikkledninger.

Eksisterende **spillvannsledning** langs bekken fra Bergveien forlenges mot Myrabakken og avsluttes med kum. Delfelt B12, B13 og B14 tilkobles denne ledning via private stikkledninger for spillvann.

Eksisterende **spillvannsledning** i Myrabakken forlenges mot Bergås Terrasse og avsluttes med kum. Delfelt B4, B5 og B11 tilkobles denne ledning via private stikkledninger for spillvann.

Utbygger skal for sin regning prosjektere og bygge alle kommunale VA-anlegg som er nødvendig for å tilfredsstille krav til slukkevannsforsyning iht. forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven, tilkobling av vannforsyning, tilkobling av spillvann og håndtering av overvann. I VA-grøftene skal det også legges trekkerør for kommunens signalkabel. Kommunen holder trekkerøret, mens utbygger står for legging. VA-anlegg skal prosjekteres

og utføres i henhold til Norsk Standard, NS 3420, og den utgaven av kommunens kommunaltekniske norm som gjelder ved igangsettingstillatelse. Planene skal utarbeides i samråd med kommunen ved virksomheten Bestiller kommunalteknikk. Under anleggsarbeidene har kommunen rett til å kontrollere at utførelsen skjer i henhold til standard og norm. Ledningsgrøfter må ikke fylles igjen før kommunen er varslet og gitt anledning til å foreta kontroll. Utbygger skal sørge for at innmåling av VA-anlegg utføres av godkjent personell på åpen grøft iht. kommunalteknisk norm.

Skade på kommunale VA-anlegg som skyldes anleggsvirksomhet i feltet er utbygger sitt ansvar, og skal utbedres for utbyggers regning.

Ved nye anlegg har utbygger ansvaret for drift og vedlikehold inntil kommunen overtar.

Kommunen skal overta offentlige VA-anlegg vederlagsfritt til fremtidig drift og vedlikehold. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anleggene er ferdigstilt. På overtakelsesdagen avholdes befaring, der eventuelle feil og mangler noteres i overtakelsesprotokollen. Feil og mangler utbedres i henhold til de tidsfrister som fastsettes i protokollen. Ferdigsattest for anlegget etter plan- og bygningsloven kan ikke gis før det er avholdt overtagelsesforretning og eventuelle feil og mangler er utbedret i henhold til overtagelsesprotokollen. Der sesongbetonte arbeider ikke kan gjennomføres på tidspunktet ved ferdigstillelse, kan det gis midlertidig brukstillatelse for anlegget inntil det er mulig å gjennomføre nevnte arbeider.

Kommunale VA-anlegg skal etableres på offentlig grunn. Dersom det er nødvendig å legge offentlige ledninger over privat grunn, er det utbyggers ansvar å sikre kommunen tinglyst rett til å ha anlegget liggende, samt rett til å utføre nødvendig drift og vedlikehold. Kommunen utarbeider erklæring som utbygger for sin regning må tinglyse på den enkelte eiendom før kommunen overtar anlegget.

5. Refusjon og tilknytningsgebyr for vann og avløp

Utbygger kan ikke kreve refusjon etter plan- og bygningslovens regler fra eventuelle andre eiendommer som senere får tillatelse til å knytte seg til de offentlige anleggene.

Tilknytningsgebyr for vann og avløp for tilknytning til kommunale hovedledninger, belastes den enkelte boenhet etter de til enhver tid gjeldende satser på det tidspunkt det søkes om byggetillatelse.

6. Overvannshåndtering

Overvannet skal håndteres iht. rapport "Plan overvannshåndtering Ollenga tomtefelt" datert 21.09.09, rapport fra Hjellnes & Co AS. **Vedlegg 4** til denne avtale.

Rapporten konkluderer med at utbygger må øke kapasiteten på overvannsledning fra punkt F-Q og at eksisterende overvannssystem har tilfredsstillende kapasitetstverrsnitt fra punkt Q – S betinget av en utbedring av skadede rør på strekningen.

Ved en trinnvis utbygging av reguleringsområdet skal følgende overvannsanlegg utbygges og ferdigstilles for de respektive områder:

Felt B4, B5 og B11	Disse delområder kan tilknyttes eksisterende overvannsanlegg i Myrabakken. Samtidig med opparbeidelse av VA-anlegg innen området så bygges og ferdigstilles overvannsledning med tilhørende kummer for strekningen F-N. Denne overvannsledning skal betjene delfeltene B2 og B3
Felt B2 og B3	Følgende overvannsanlegg skal anlegges og utbedres i forbindelse med disse tomtefeltene: a) Overvannsgrøft G-M b) Avskjæringsgrøft K og I c) Overvannsledning M-F og T-E d) Overvannsledning N-Q e) Utbedring av kommunalt ledningsnett Q – S i hht punkt 8.
Felt B12, B13 og B14	Følgende overvannsanlegg skal anlegges i forbindelse med disse tomtefeltene: a) Overvannsgrøft E-B b) Fordrøyningsbasseng for overvann innen område B13 og B14

For de avskjærende overvannsgrøfter og åpne bekker i arealene F1 og F2, regulert som "Spesialområde - Område for overvannshåndtering", er det forutsatt at beboerne i felt B2, B3, B4, B5, B11, B12, B13 og B14 skal stå ansvarlig for drift og vedlikehold og at denne plikten ivaretas ved opprettelse av borettslag/sameie eller lignende. Se punkt 11.

Kommunale overvannsanlegg skal planlegges og utføres iht. pkt. 4. Kommunale VA-anlegg.

7. Utbyggers betaling av anleggsbidrag til kommunen

I utbyggingsavtale datert 08.03.1994 er det satt krav til anleggsbidrag fra utbygger, **vedlegg 5.1.** Bakgrunnen for krav om anleggsbidrag er at Nedre Eiker kommune har forskuttert kostnader ved bygging av infrastruktur tilrettelagt for utbygging av Felt Bergås Terrasse ("Spinneribråtan") og Feltene Ollenga 1 og Ollenga 2.

I brev fra Nedre Eiker Kommune datert 10.06.1996 er størrelse på anleggskostnader og anleggsbidrag angitt, **vedlegg 5.2** Total anleggskostnad for det anlegg det skal betales refusjon for er 10.032.562,- i 1996-kroner. Av dette beløp skal kommunen dekke 68% og utbygger 32%. Utbyggers andel utgjør da 3.210.420,- i 1996-kroner for feltene "Spinneribråtan", Ollenga 1 og Ollenga 2.

Av dette beløp er det tidligere innbetalt fra "Spinneribråtan" kr. 919.978 + kr.376.004, til sammen kr.1.295.982 i 1996-kroner. Gjenstående anleggsbidrag for Ollenga 1 og 2 blir da kr. 3.210.420 – 1.295.982 = kr.1.914.438 i 1996-kroner.

Gjenstående anleggsbidrag kr. 1.914.438 i 1996 kroner fordeles med 65 % på Ollenga 1 og 35 % på Ollenga 2, henholdsvis kr. 1.244.385 og kr. 670.053. Fordelingen er foretatt på grunnlag av **vedlegg 5.3** til denne avtale. **Vedlegg 5.4** viser dokumentasjon på at eier av Ollenga 2, DnB Nor, er enige i fordelingen.

Denne avtale omhandler Ollenga 1 der Ollenga 1 skal betale kr. 1.652.208 i juni 2009 kroner.

Beløpet er prisjustert med SSBs konsumprisindekskalkulator. Det angitte beløp prisjusteres iht. konsumprisindeks på betalingstidspunktet. Kvittering for innbetalt anleggsbidrag skal forevises kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8. Kommunens betaling av anleggsbidrag til utbygger

Utbygger har utarbeidet rapport for overvannshåndtering fra utbyggingsområdet (vedlegg 4), som viser at dimensjon og fall på eksisterende kommunal OV-kulvert i Batteriveien med utløp til Ulverudbekken gir kapasitet til å motta overvann fra deler av utbyggingsområdet. Imidlertid er tilstanden til deler av OV-kulverten av en slik art at den må utbedres før utbygger kan påkoble overvann. Kommunen anser det som sitt ansvar å utbedre disse skadene på eksisterende kommunalt anlegg, fordi skadene ligger et stykke unna utbyggingsområdet, og fordi utbygger ikke påfører eksisterende kulvert mer overvann enn den normalt har kapasitet til. Kommunen forplikter seg derfor til å betale utbygger anleggsbidrag for utbedring, mens utbygger gjøres ansvarlig for at arbeidene fullføres før påkobling. Omfang av utbedringsarbeidene og størrelse på kommunens anleggsbidrag til utbygger er angitt i **vedlegg 6**. Utbetaling av anleggsbidrag skjer umiddelbart etter kommunal overtagelse av anlegget.

9. Grøntområder

Utbygger forplikter seg til å opparbeide felles lekeplasser i henhold til reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.1 Rekkefølgekrav for de enkelte byggeområder.

Utbygger skal for sin regning opparbeide stiforbindelse i området F7 etter rekkefølgekravet i pkt. 2.1.5. Likeledes skal mur/voll i området F6 etter bestemmelsenes pkt. 3.10.6 opparbeides med tilsvarende rekkefølgekrav som fremgår av rekkefølgebestemmelsen 2.1.5. Forslag til løsning skal fremlegges for godkjenning hos kommunen.

Kommunen overtar offentlige friområder (merket F1-2 og F4-7) til fremtidig drift og vedlikehold ved ferdigstillelse av anlegg i siste delfelt. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning. Ved kommunal overtakelse overdrar utbygger vederlagsfritt til kommunen all grunn avsatt til offentlige friområder. Grensen mellom offentlig og privat grunn skal settes i samsvar med reguleringsplanen og den endelige plassering av overvannsanlegget ("as-built") og fastsettes på kartforretning. Utbygger dekker alle omkostninger i forbindelse med fradeling, overskjøting og tinglysning.

10. El-, tele- og kabel-TV anlegg

Kabelanlegg for strøm, telefon og kabel-TV inklusive eventuelle trafostasjoner, prosjekteres og utføres etter skriftlig avtale mellom utbygger og de ansvarlige etatene. Det er utbyggers ansvar å samordne arbeidene, slik at anleggene i den grad det er mulig, kan legges i samme grøft.

11. Opprettelse av borettslag/sameie eller lignende

Utbygger skal sørge for opprettelse av en juridisk enhet som står ansvarlig for drift og vedlikehold av de felles private lekeplasser og grønne arealer, veier, vann- spillvanns- og overvannsanlegg. Den juridiske enheten kan være borettslag, sameie eller lignende. Den

juridiske enheten må ha vedtekter som fastslår beboernes ansvar for felles private arealer og anlegg. Utbygger må svare for alle drift- og vedlikeholdskostnader for de felles private arealer og anlegg inntil en juridisk enhet som representerer beboerne er stiftet, og overtar ansvaret.

12. Sikkerhet

Påkravsgaranti:
Utbygger skal stille påkravsgaranti (bankgaranti) fra godkjent kredittinstitusjon som sikkerhet for at anlegg som nevnt i denne avtalen er ferdigbygget før brukstillatelse gis.
Påkravsgarantien skal foreligge før igangsettingstillatelse gis og skal være på 100 % av dokumentert anleggskostnad for respektive angitte delområder (se vedlegg 3.1).
Påkravsgarantien skal være uten utløpsdato, men skal avsluttes når alle anlegg omfattet av denne avtale er overtatt av kommunen uten mangler. Påkravsgarantien utløses ved eventuell konkurs eller ved mislighold av denne avtale. Etter ferdigbefaring kan garantien trappes ned til å omhandle gjenstående arbeider i henhold til referat fra ferdigbefaring.

Reklamasjonsgaranti:
For å oppfylle kontraktsforpliktelser i reklamasjonstiden for alle kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen, skal utbygger stille garanti i henhold til Norsk Standard NS 8405. Er entreprenørens garanti overfor utbygger iht. NS 8405, kan denne garanti tiltransporteres kommunen etter ferdigbefaring og utbedring av evt. mangler. Dersom utbygger ønsker å tiltransportere kommunen garanti fra entreprenøren iht. en annen Norsk Standard, skal dette avtales på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

Alle overtatte anlegg skal være frie for heftelser.

13. Transport av avtalen

Ønsker utbygger å foreta transport av avtalen, skal det godkjennes skriftlig av kommunen. Kommunen kan ikke nekte slik transport uten saklig grunn.

Utbyggingsavtalen følger utbyggingsselskapet og gjelder til hele prosjektet er ferdigstilt.

14. Varighet

Fra avtalen er inngått til samtlige forpliktelser er fullført.

15. Tinglysning

Avtalen skal tinglyses på følgende gbnr.: 45/149, 45/1373, 45/633, 45/526 og 45/55.
Kostnader ved tinglysningen dekkes av partene med hver sin halvdel.

16. Tvisteløsning

Tvister søkes løst i henhold til Norsk Standard, NS 8405, pkt. 43.

17. Politisk godkjennelse

Denne avtale er inngått med politisk godkjennelse i kommunestyret, saksnr. 51/10 av 19.05.2010.

Nærværende avtale utferdiges i 3 – tre eksemplar hvorav partene beholder hvert sitt, og ett er for tinglysningsmyndighetene.

Sted og dato, Mjøndalen 22.6.2010

.....

Glittre Eiendomsutvikling AS ORG.NR.: 964710864
(Utbygger)

SVEIN SOLUM EINAR A. ANDERSEN

Sted og dato,

Nedre Eiker kommune
ordfører

.....

Nedre Eiker kommune
(Ordfører)

Sted og dato, Mjøndalen 22.6.2010

.....

Glittre Eiendomsutvikling AS ORG.NR. 964710864
(Utbygger)

SVEIN SOLUM EINAR A. ANDERSEN

Sted og dato,

.....

DNB NOR Bank ASA ORG.NR.: 984 851006
(Grunneier 45/149, 45/55)

DNB NOR Bank ASA
BJØRN BERG

Sted og dato, 23/06-10, Oslo

.....

BLOCK WATNE AS ORG.NR.:
(Grunneier 45/1373, 45/633, 45/526)

for BLOCK WATNE AS
Adm.dir Ole Feet
Org. nr. 968 757 954

Vedlegg:

1. Reguleringsplan Ollenga, Solbergelva vest (ID SO 33.01) med reguleringsbestemmelser.
2. Oversiktskart som viser "Spinneribråtan", Ollenga 1 og Ollenga 2
3. Følgende vedlegg:
   3.1. Ollenga 1. Oversikt over anlegg som skal overtas av kommunen, datert 03.11.2009.
   3.2. Ollenga tomtefelt. Disposisjon overvannshåndtering. Plan. Tegning H102, revisjon A02 datert 03.07.2009
4. Ollenga Tomtefelt. Plan overvannshåndtering, datert 21.09.2009.
5. Følgende vedlegg:
   5.1. Utbyggingsavtale datert 08.03.1994.
   5.2. Videreføring av Glitreledningen. Refusjon for tekniske anlegg, datert 10.06.1996.
   5.3. Fordelingsnøkkel mellom Ollenga 1 og 2, datert 22.01.2009.
   5.4. Dokumentasjon på enighet om fordelingsnøkkel mellom Ollenga 1 og 2, datert 06.02.2009.
6. Gjennomgang av overvannsledning fra G til S og fra S og ut til elva, datert 01.12.2009.

TILLEGGSAVTALE

TIL UTBYGGINGSAVTALE

FOR OLLENGA 1

mellom

DnB NOR Bank ASA
(org. nr. 984 851 006)
og
Nedre Eiker kommune
(org. nr. 841 088 832)

Denne avtalen er en tilleggsavtale til utbyggingsavtalen for Ollenga 1 i Solbergelva, Nedre Eiker kommune, som ble politisk godkjent den 19.05.2010. Nærværende avtale representerer ett tillegg til pkt. "15. Tinglysning" i utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen omfatter begrensede deler av gårds- og bruksnummer 45/55 og 45/149. Utbyggingsavtalen medfører ingen forpliktelser eller bindinger utenfor arealet for Ollenga 1, Solbergelva, i Nedre Eiker.

Nedre Eiker kommune forplikter seg overfor DnB NOR Bank ASA til å slette den juridiske heftelsen av utbyggingsavtalen på gårds- og bruksnummer 45/55 og 45/149 umiddelbart etter at fradeling av de parseller som omfattes av utbyggingsavtalen er gjennomført for de to eiendommene og nye gårds- og bruksnummer er opprettet. Sletting av heftelsen på gårds- og bruksnummer 45/55 og 45/149 skal i alle tilfelle være gjennomført innen 31.12.2011. Etter denne dato er DnB NOR Bank ASA berettiget til ensidig å slette avtalen.

Avtalen utferdiges i 3 – tre – eksemplar hvorav partene beholder hver sitt, og ett er for tinglysningsmyndighetene.

Sted, dato: 24/6/10

.....
DnB NOR Bank ASA
(Grunneier 45/149, 45/55)
for DnB NOR Bank ASA
BJØRN BERG

Sted, dato: Mjøndalen 24/6-2010
Nedre Eiker kommune

.....
Nedre Eiker kommune

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 26/6-10 Signatur:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1067404/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:28

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601534003
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
841088832	NEDRE EIKER KOMMUNE	Postboks C, 3051 MJØNDALEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Doknr: 1067404 Tinglyst: 09.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0625	45	1373

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0625	45	1373	0	1	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	2	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	3	115 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	4	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	5	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	6	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	7	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	8	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	9	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	10	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	11	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	12	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	13	93 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	14	102 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	15	115 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	16	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	17	115 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	18	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	19	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei

Nedre Eiker kommune
ekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 6/12 2013
Signatur: E.L. Kvl

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1067404/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0625	45	1373	0	20	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	21	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	22	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	23	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	24	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	25	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	26	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	27	93 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	28	102 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	29	115 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	30	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	31	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	32	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	33	95 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	34	132 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	35	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	36	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	37	120 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	38	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	39	81 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	40	112 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	41	93 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	42	102 / 4837	Boligseksjon	Ja	Nei
0625	45	1373	0	43	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	44	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	45	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	46	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	47	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	48	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	49	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	50	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	51	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	52	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0625	45	1373	0	53	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	54	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	55	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	56	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	57	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei
0625	45	1373	0	58	18 / 4837	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1067404/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:28

Returneres til:
Block Watne as

Fødselsnr./Org.nr:
968757954

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0625	Nedre Eiker Kommune	45	1373		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968757954	BLOCK WATNE AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	132	B	13	B	93	B	25	B	81	B	37	B	120	B	49	N	18	
2	B	95	B	14	B	102	B	26	B	112	B	38	B	112	B	50	N	18	
3	B	115	B	15	B	115	B	27	B	93	B	39	B	81	B	51	N	18	
4	B	132	B	16	B	95	B	28	B	102	B	40	B	112	B	52	N	18	
5	B	95	B	17	B	115	B	29	B	115	B	41	B	93	B	53	N	18	
6	B	132	B	18	B	132	B	30	B	95	B	42	B	102	B	54	N	18	
7	B	120	B	19	B	95	B	31	B	132	B	43	N	18		55	N	18	
8	B	81	B	20	B	132	B	32	B	132	B	44	N	18		56	N	18	
9	B	120	B	21	B	120	B	33	B	95	B	45	N	18		57	N	18	
10	B	112	B	22	B	81	B	34	B	132	B	46	N	18		58	N	18	
11	B	81	B	23	B	120	B	35	B	120	B	47	N	18		59			
12	B	112	B	24	B	112	B	36	B	81	B	48	N	18		60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4837 = nevner: 4837

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
6/12-13	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Geir Skoglund Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato: 6/12-2013

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
X Oslo, 6/12-13	D. Gjervik BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Geir Skoglund Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

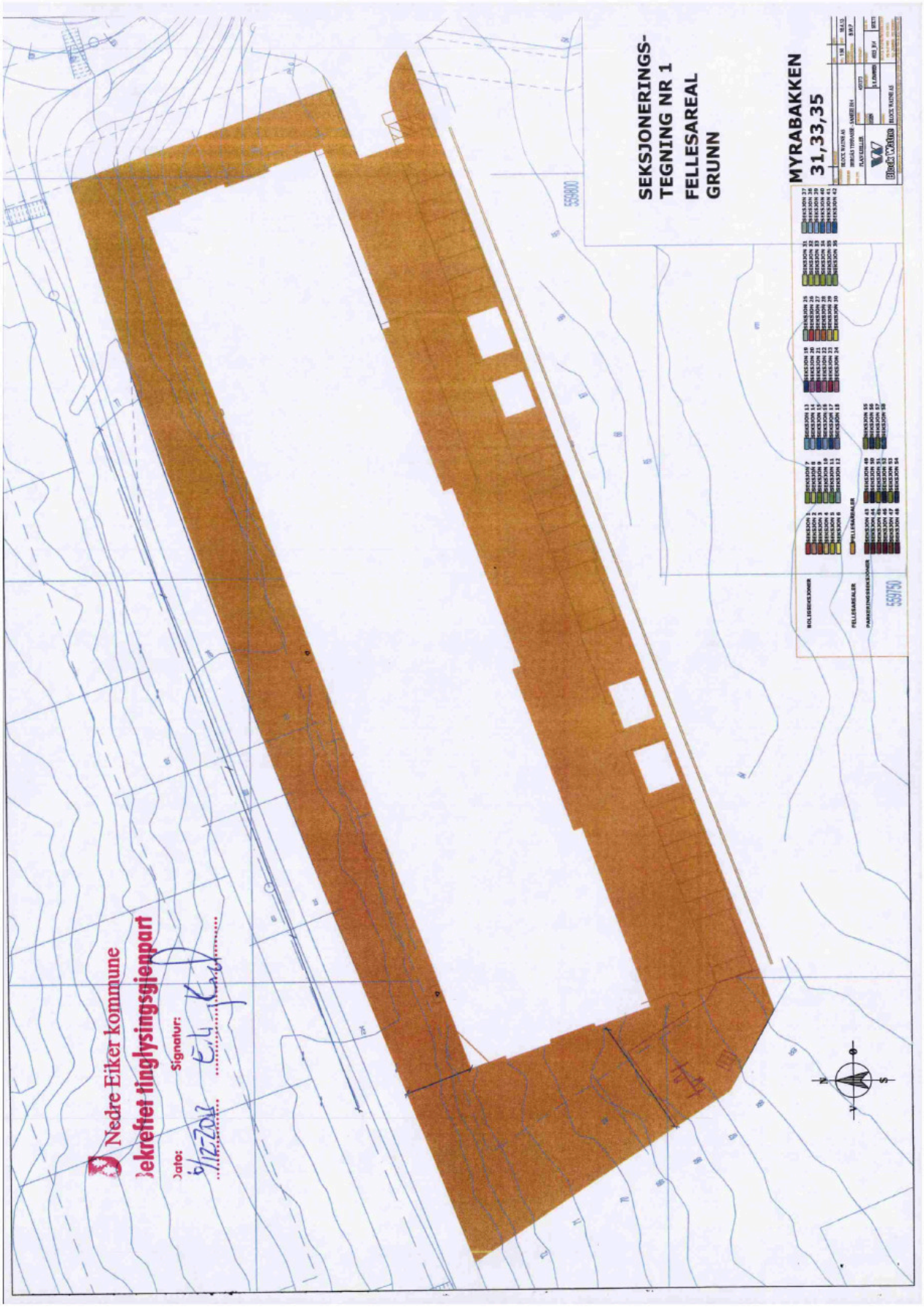
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
45	1373			**kommune**

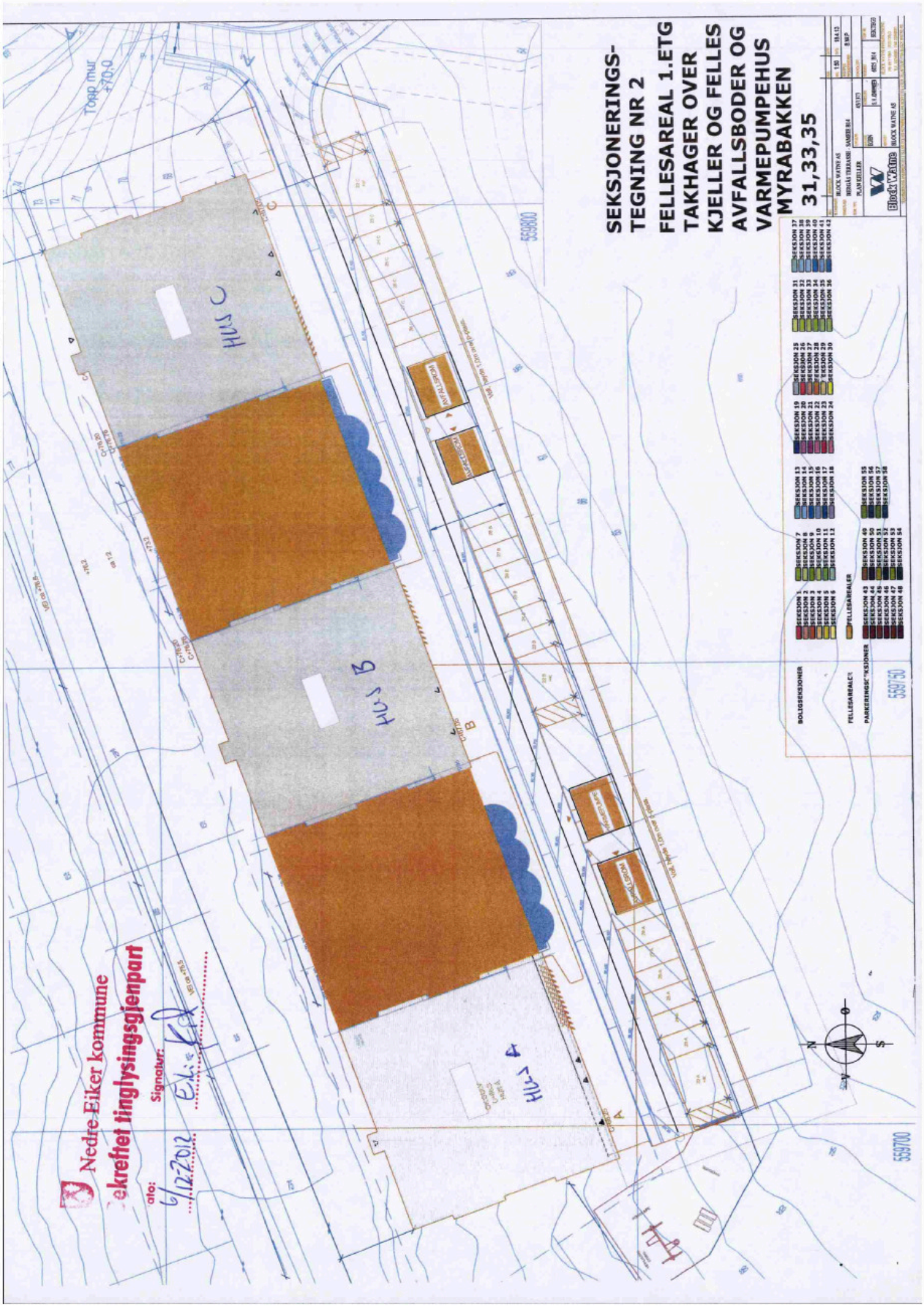
Sted og dato	Stempel og underskrift
Drammen 6/12-2013	Nedre Eiker kommune Teknisk sjef

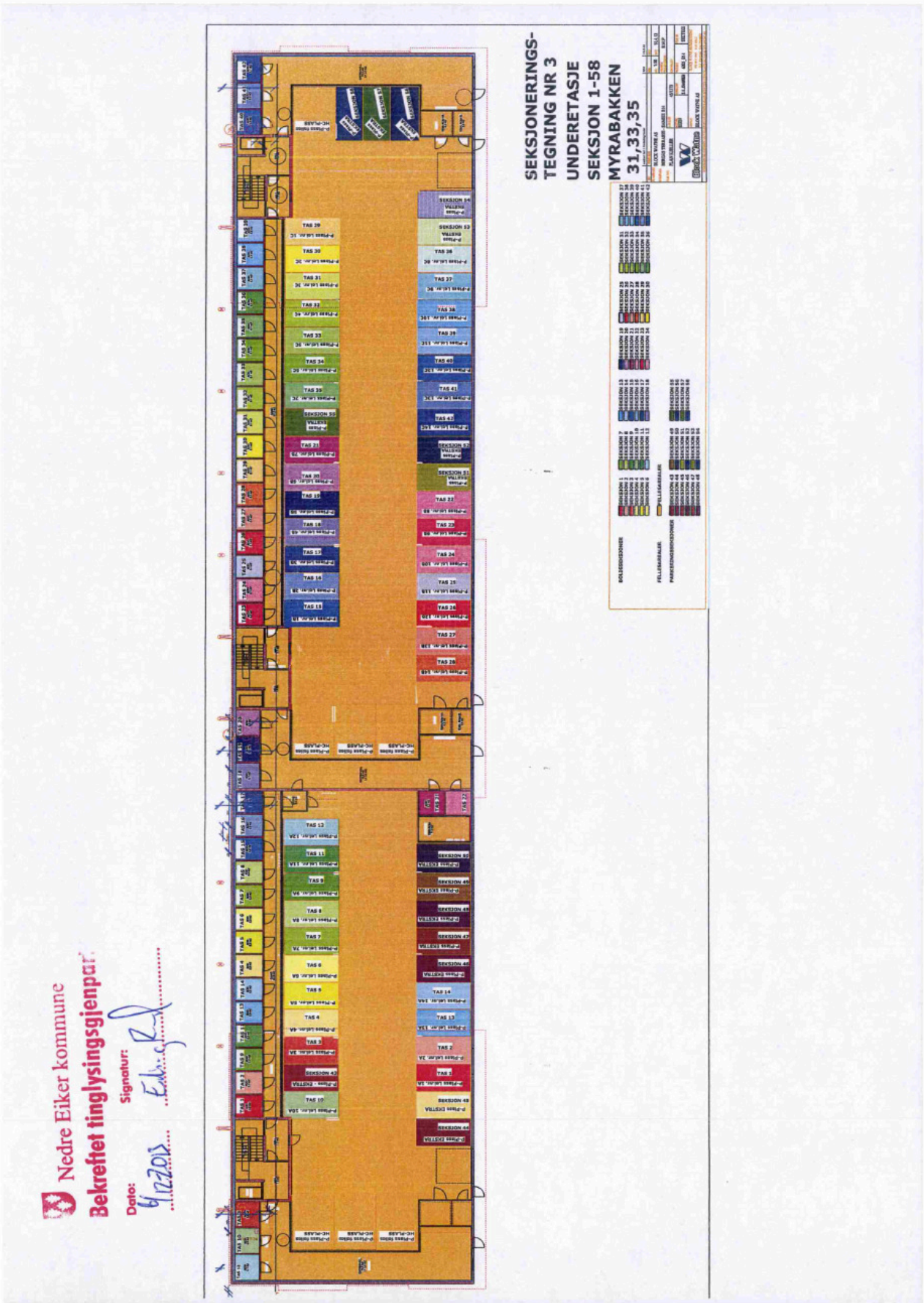
Noter:

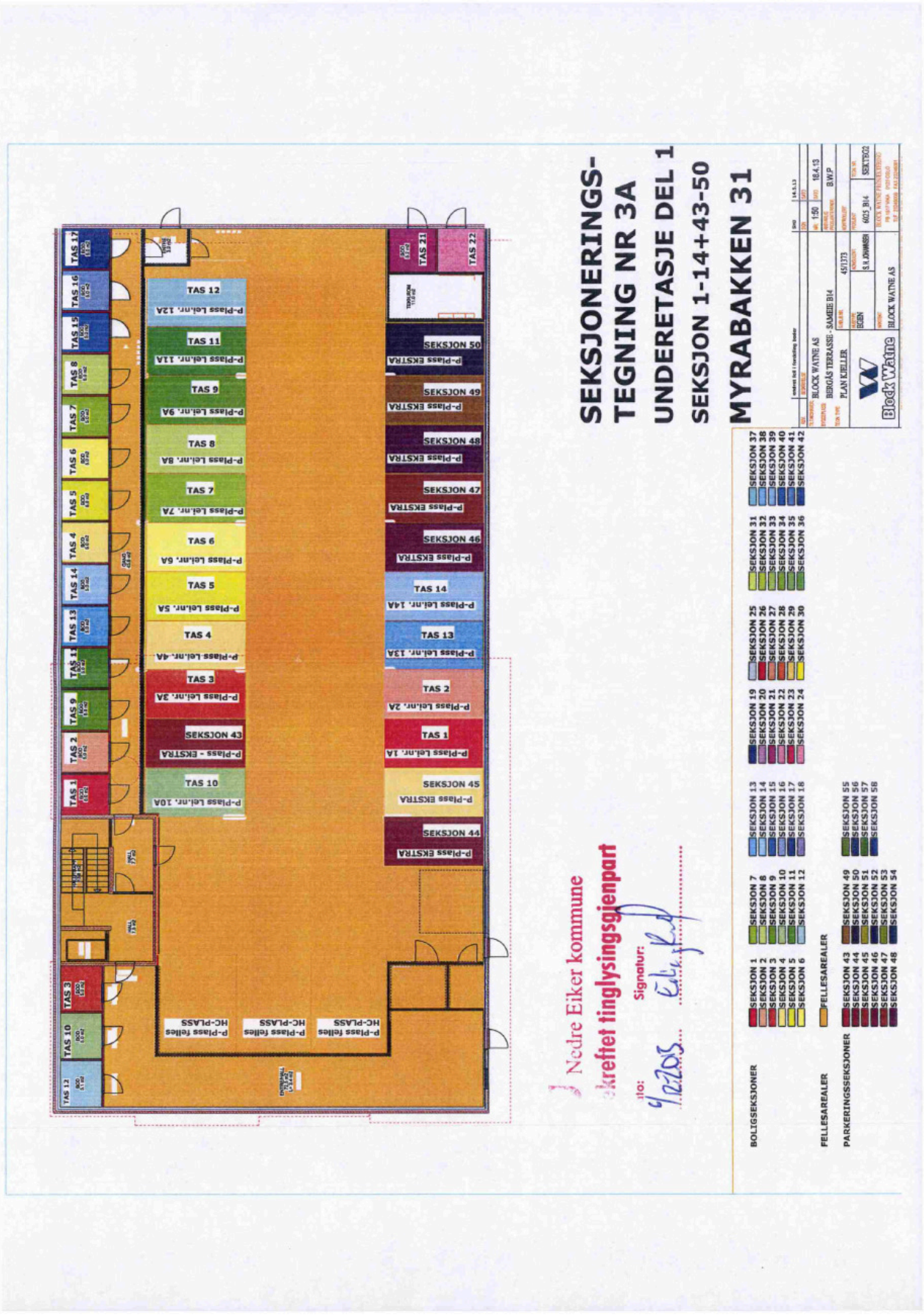
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

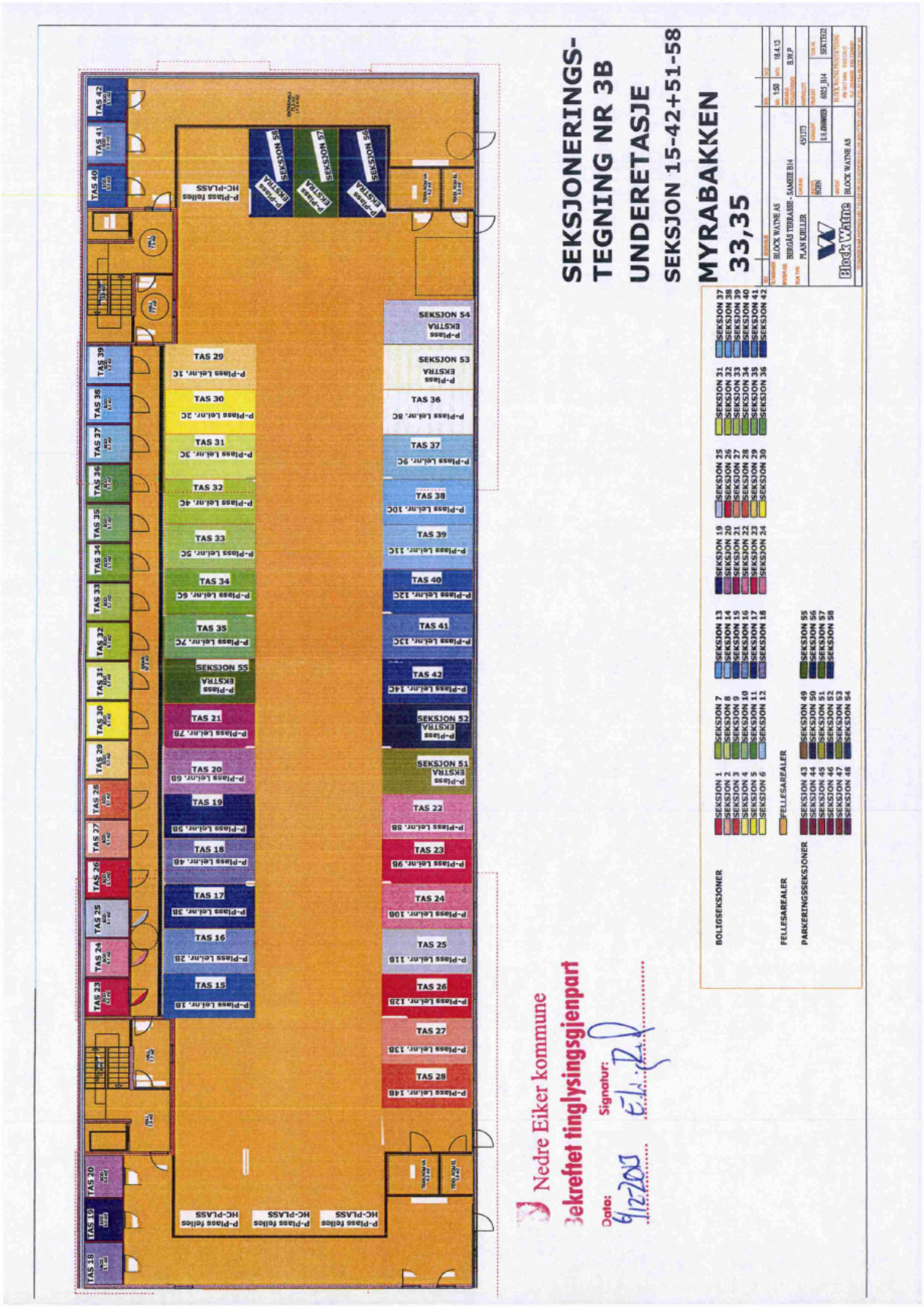
Dato	Partenes underskrift
6/12-13	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Geir Skoglund Adm.direktør Dortea Gjervik Økonomisjef

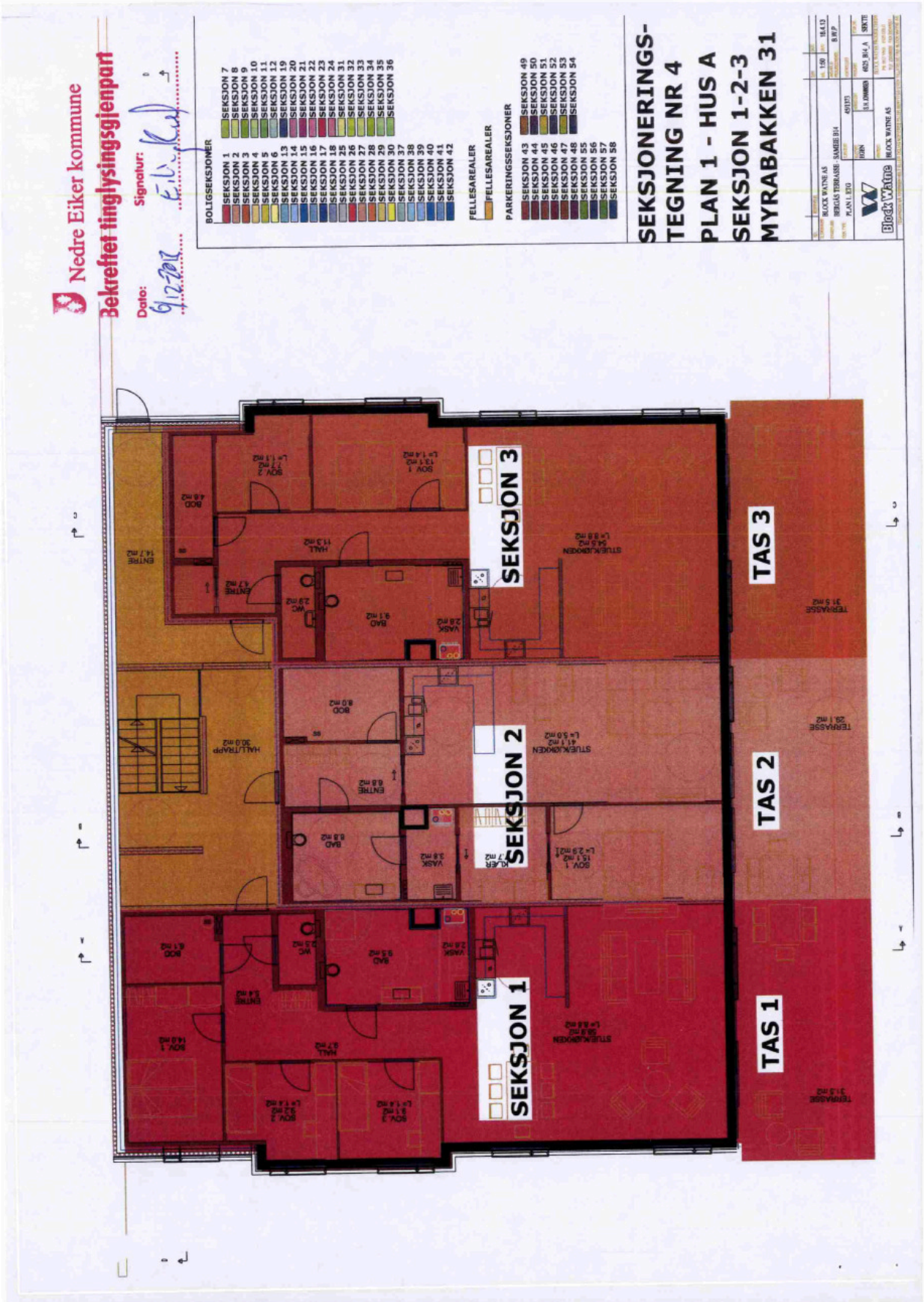

SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 1
FELLESAREAL
GRUNN
MYRABAKKEN
31,33,35
Nedre Eiker kommune
Tinglyst
Dato:
Signatur:

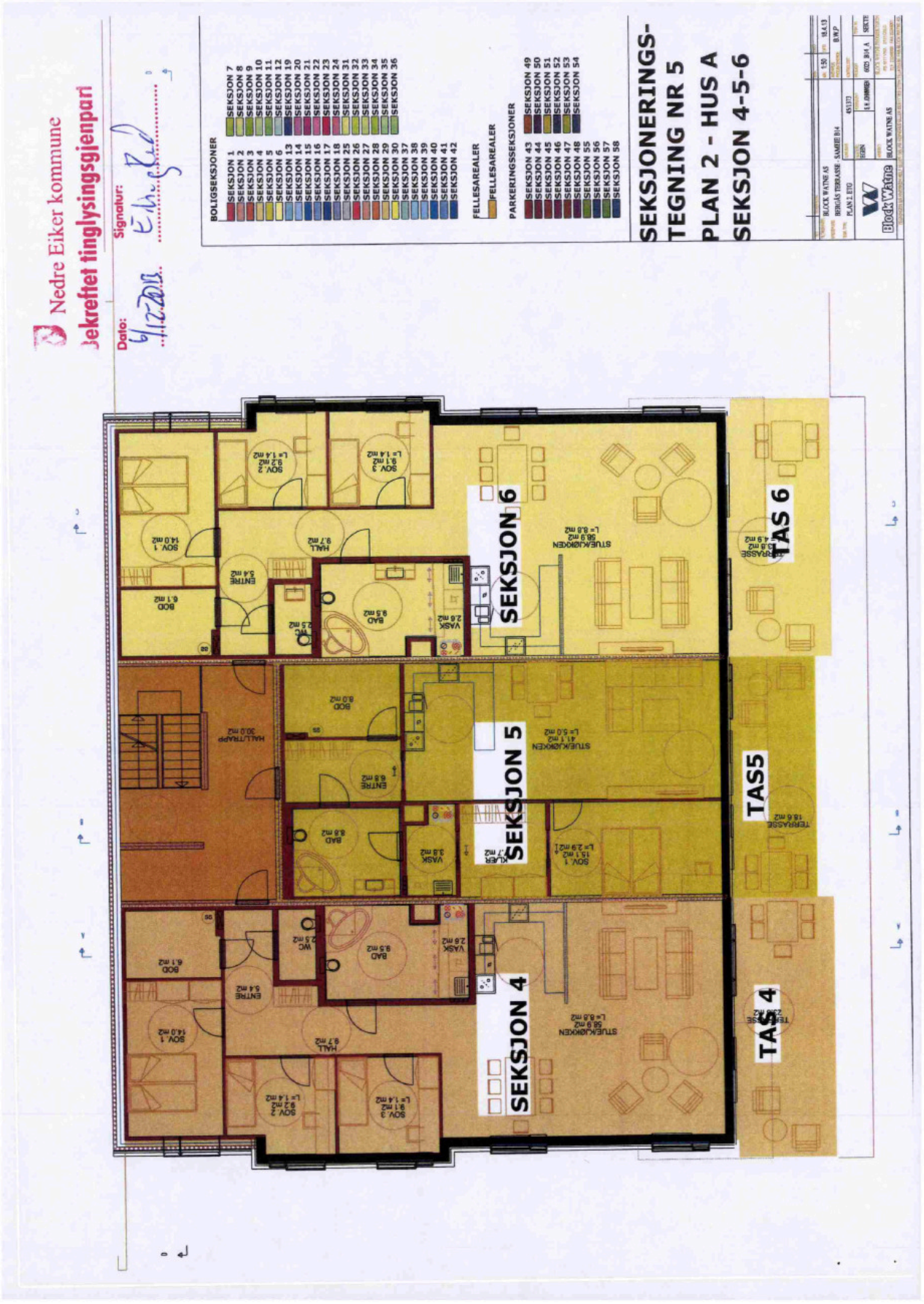

SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 2
FELLESAREAL 1.ETG
TAKHAGER OVER
KJELLER OG FELLES
AVFALLSBODER OG
VARMEPUMPEHUS
MYRABAKKEN
31,33,35
Nedre Eiker kommune
ekreftet tinglysingsgjenpart
dato: 6/12-2012
Signatur:
HUS C
HUS B
HUS A
BOLIGSEKSJONER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER

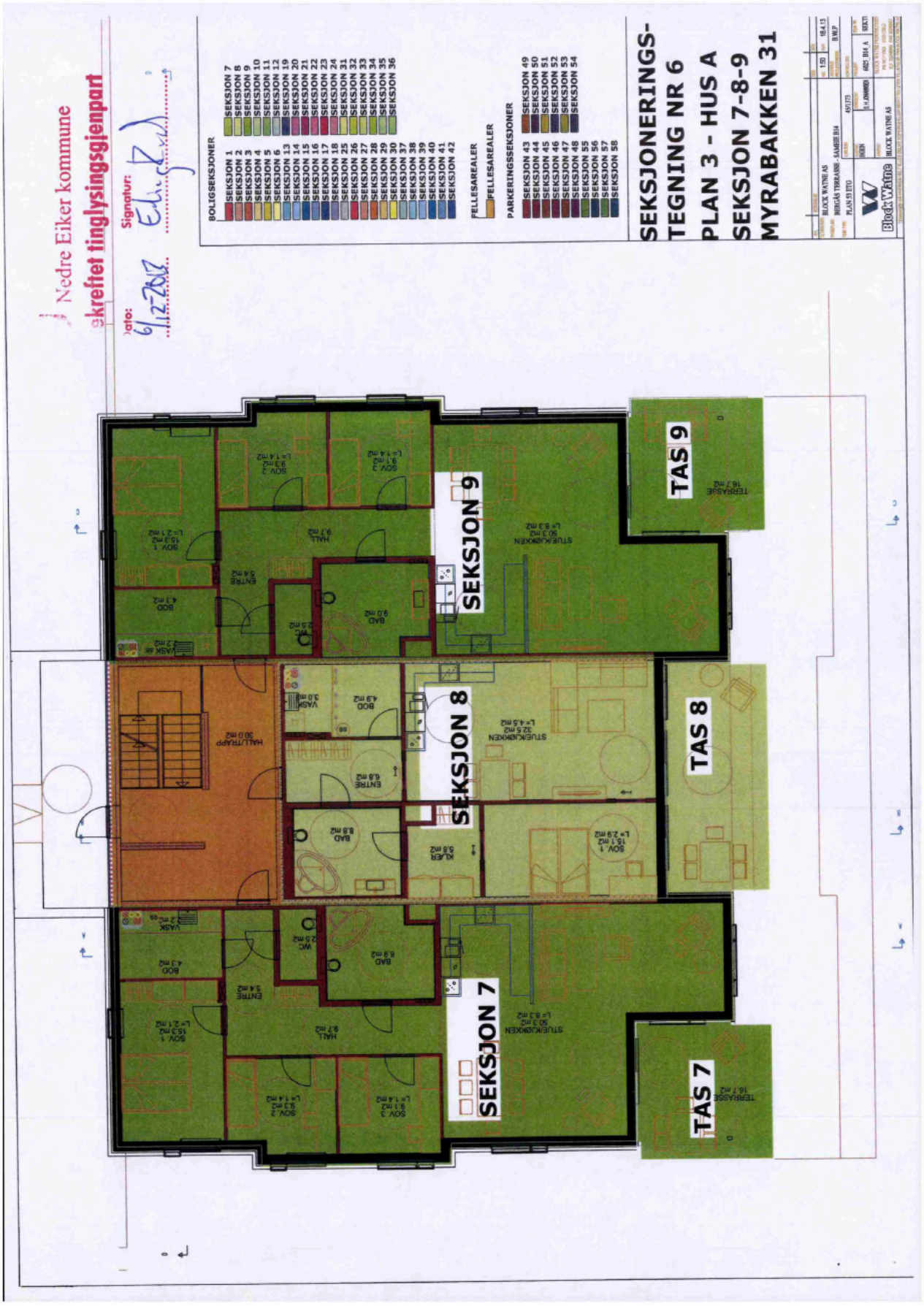

SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 3
UNDERETASJE
SEKSJON 1-58
MYRABAKKEN
31,33,35
Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato:

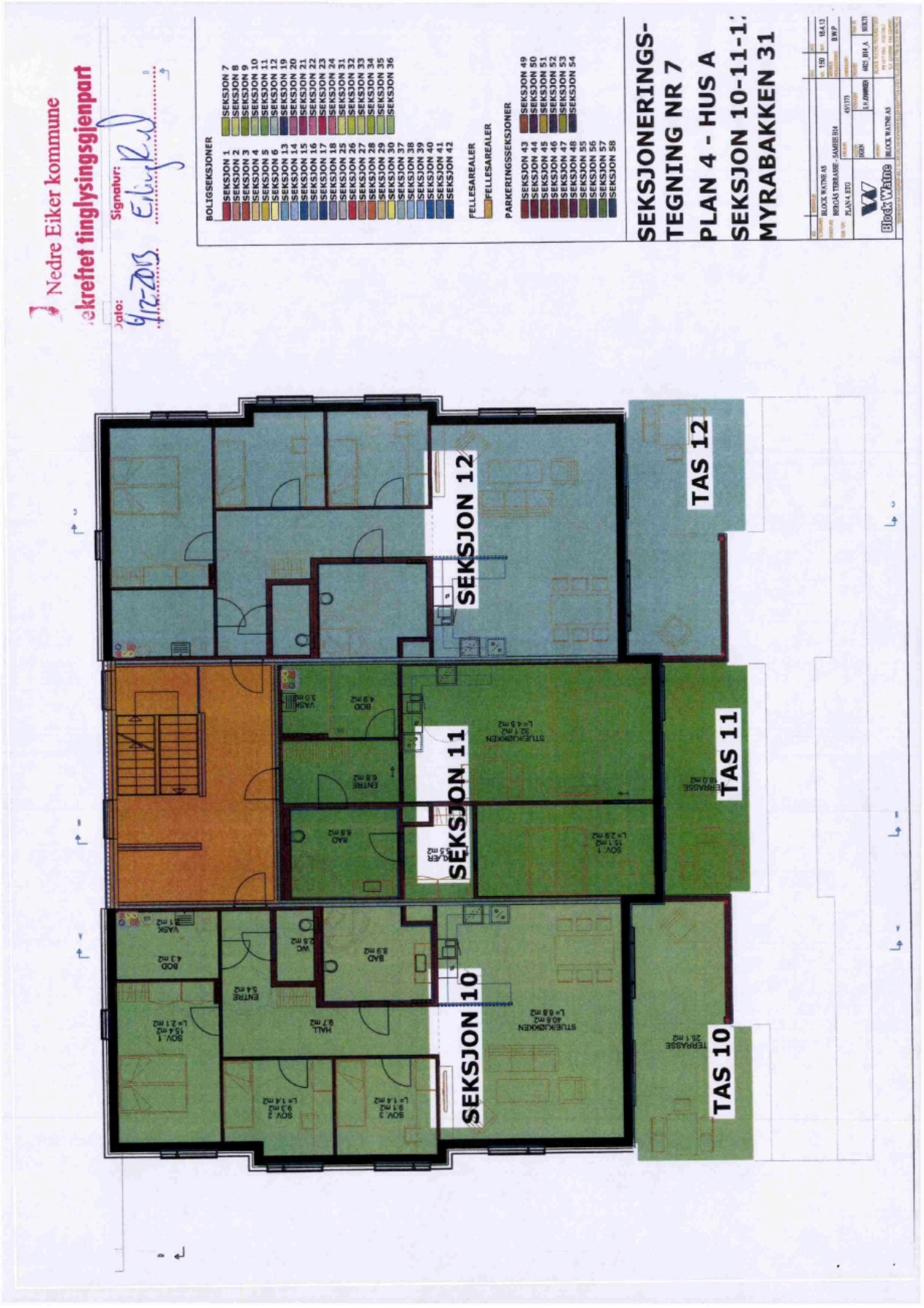

SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 3A
UNDERETASJE DEL 1
SEKSJON 1-14+43-50
MYRABAKKEN 31
Nedre Eiker kommune
Tinglyst
Dato:
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMEIE B14
PLAN KJELLER
4511373
BERGEN
S.H.JOHANSEN
4015_B14
SEKT3922
BLOCK WATNE AS

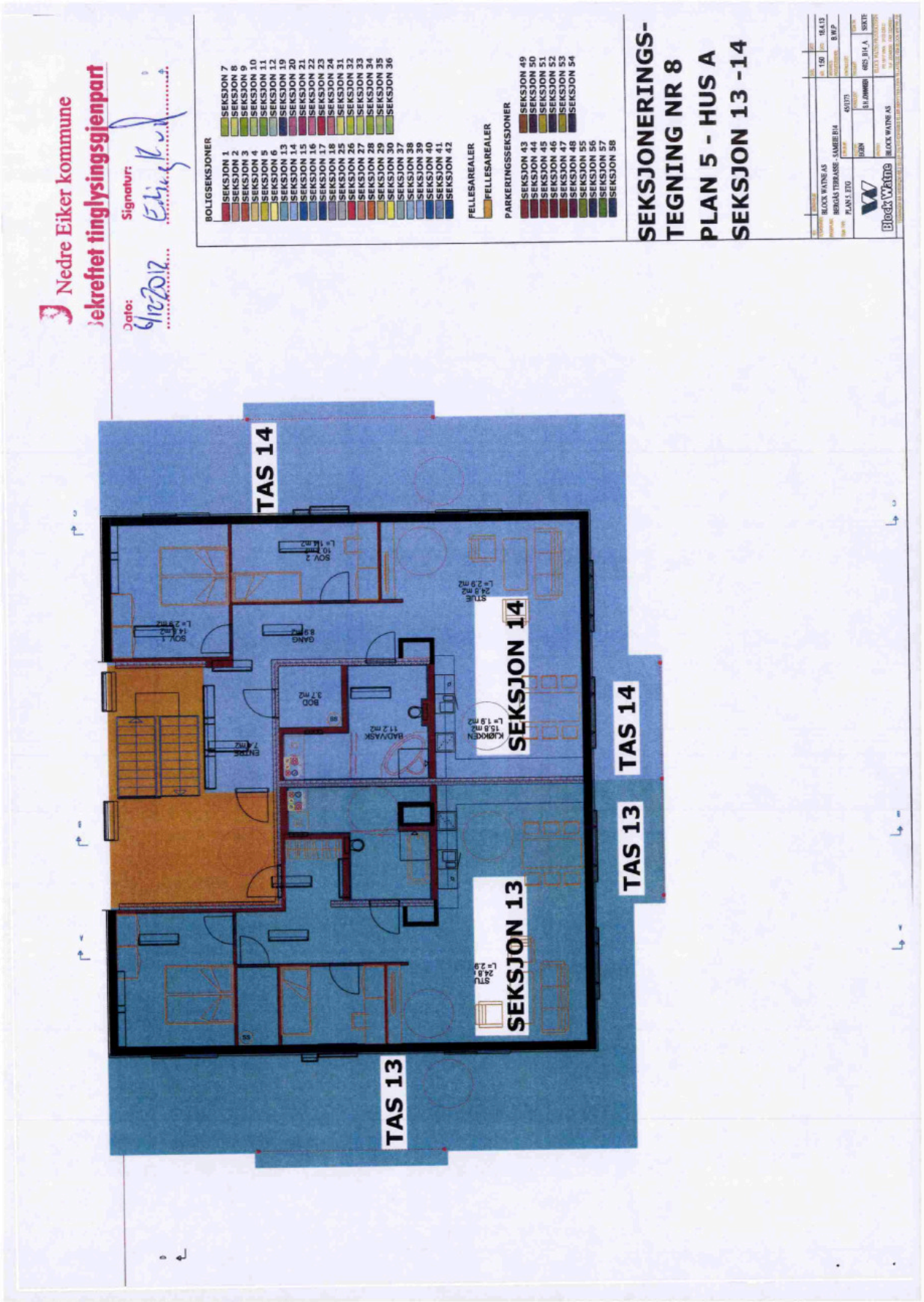

SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 3B
UNDERETASJE
SEKSJON 15-42+51-58
MYRABAKKEN
33,35
BLOCK WAYNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMEIE B14
PLAN KJELLER
BOLIGSEKSJONER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato:
Signatur:

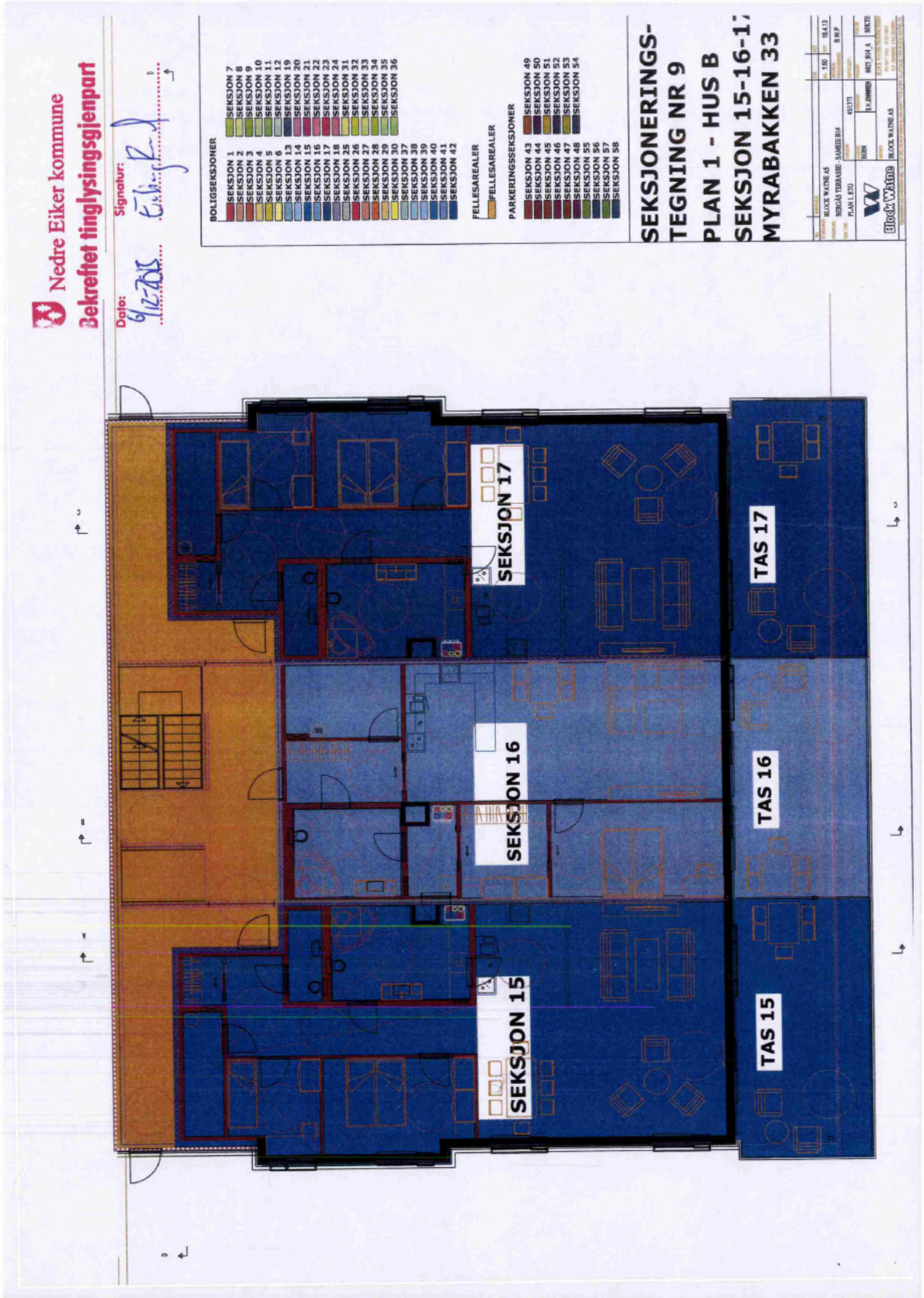

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato: 6.12.2012
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 4
PLAN 1 - HUS A
SEKSJON 1-2-3
MYRABAKKEN 31
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
BLOCK WATNE AS
BERGAS TERRASSE - SANDEBJ 4
PLAN 1. ETG
4511/1/1
1:50
18.4.13
8 WP
4521 BJ4_A
SEKTB
BLOCK WATNE AS
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
TAS 1
TAS 2
TAS 3
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE

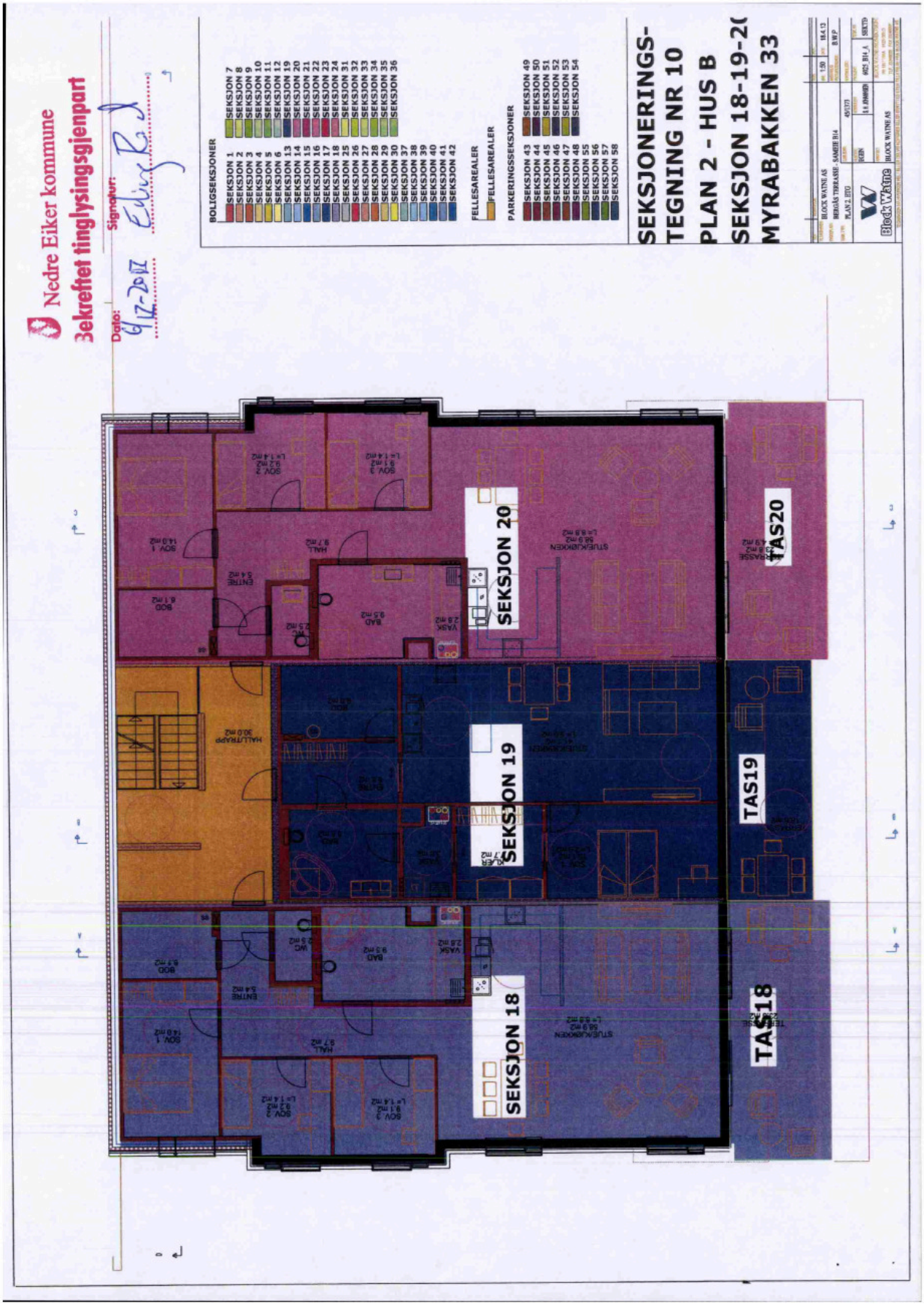

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato:
Signatur:
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 5
PLAN 2 - HUS A
SEKSJON 4-5-6
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
TAS 4
TAS5
TAS 6

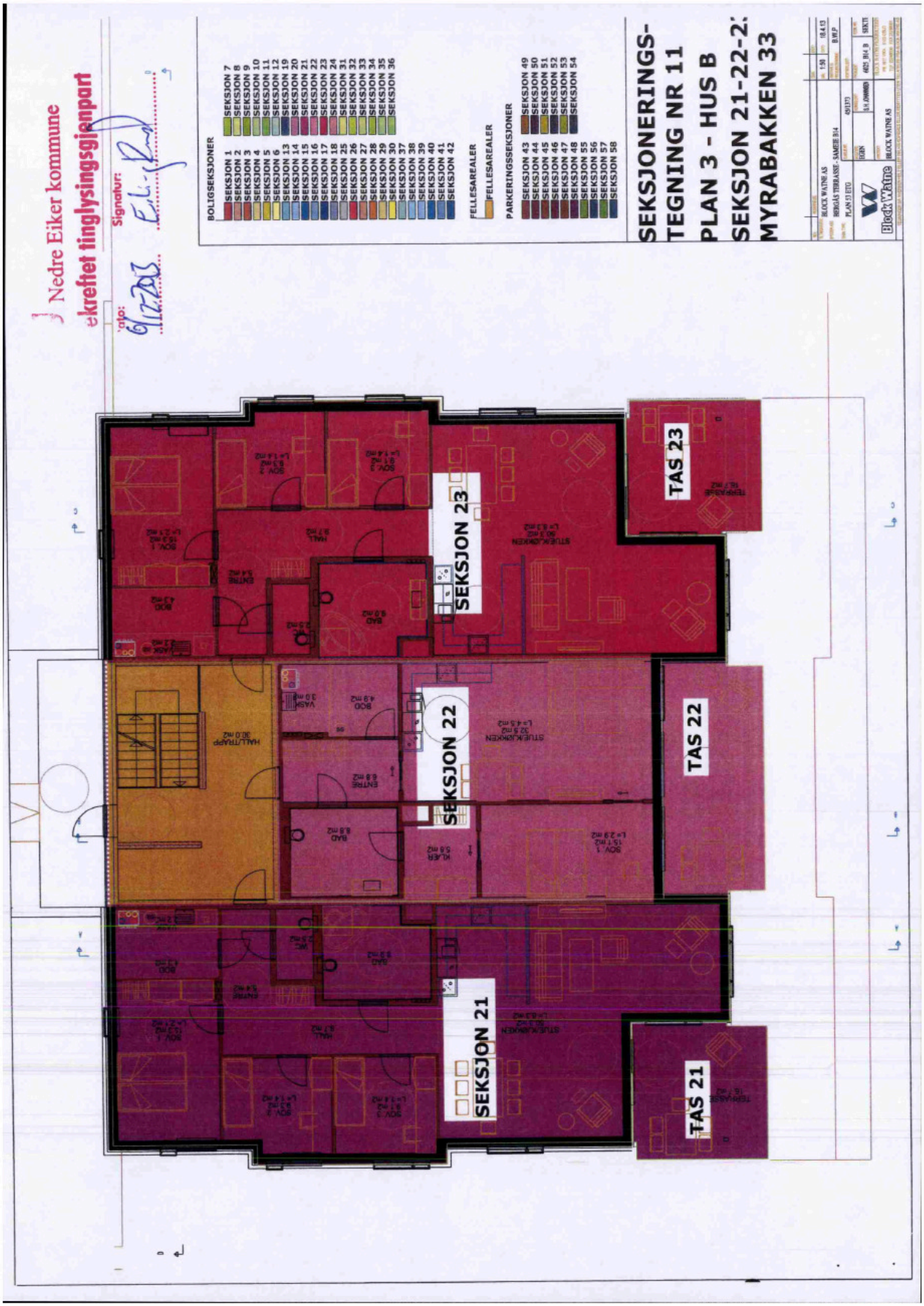

Nedre Eiker kommune
gkreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato: 6/12-2017
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 6
PLAN 3 - HUS A
SEKSJON 7-8-9
MYRABAKKEN 31
BLOCK WAYNE AS
BERGÅS TERRASSE - SANDER BH4
PLAN 03 ETG
BlokWayne
BLOCK WAYNE AS
SEKSJON 9
SEKSJON 8
SEKSJON 7
TAS 9
TAS 8
TAS 7

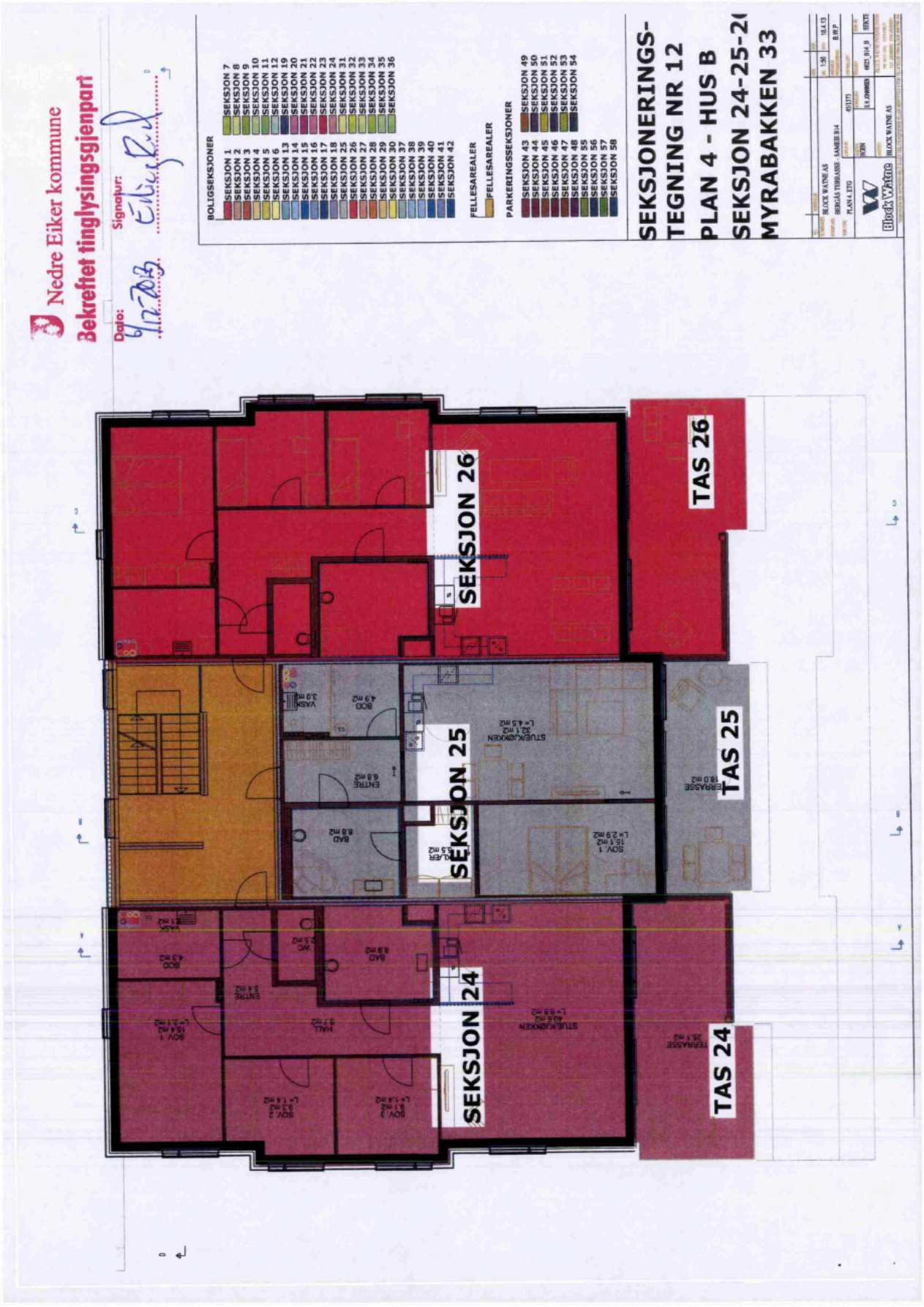

Nedre Eiker kommune
ekreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 7
PLAN 4 - HUS A
SEKSJON 10-11-1
MYRABAKKEN 31
BLOCK WAYNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMBEBYGG
PLAN 4 ETG
Block Wayne
SEKSJON 12
SEKSJON 11
SEKSJON 10
TAS 12
TAS 11
TAS 10

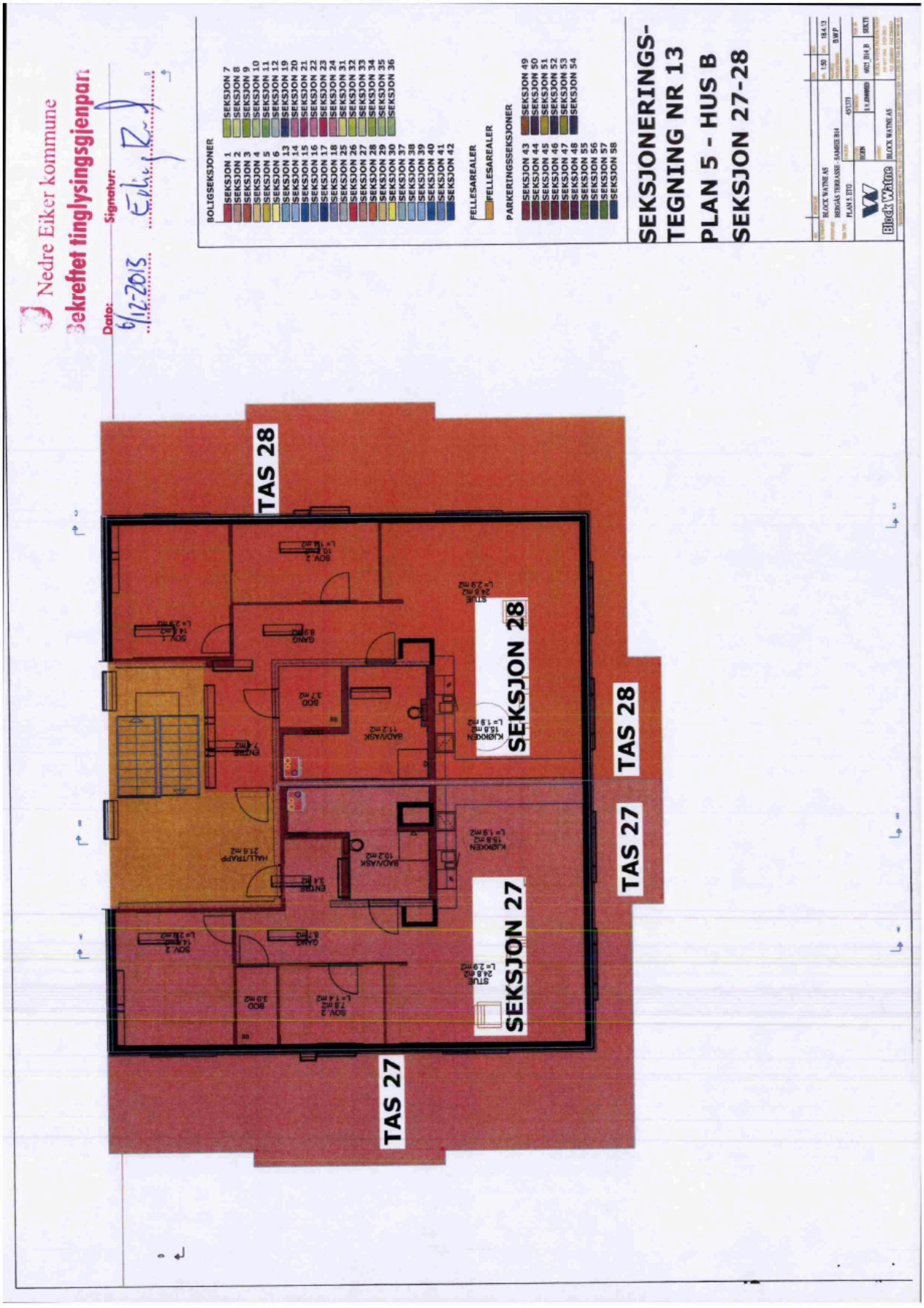

Nedre Eiker kommune
Dato: 6/12-2012
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 8
PLAN 5 - HUS A
SEKSJON 13 -14
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE
PLAN 5 ETG
Block Watne
TAS 14
TAS 13
SEKSJON 14
SEKSJON 13
TAS 14
TAS 13

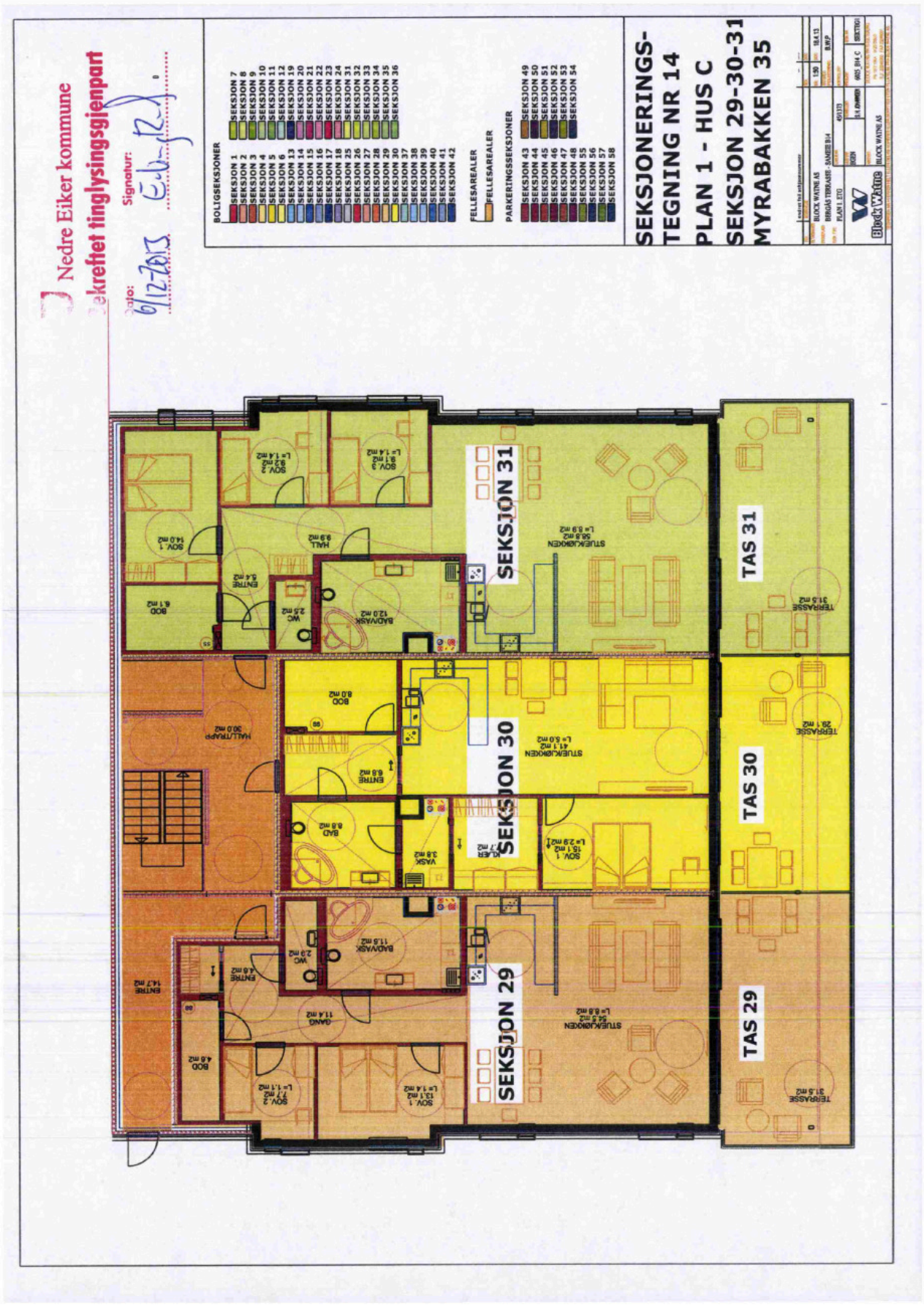

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato:
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 9
PLAN 1 - HUS B
SEKSJON 15-16-17
MYRABAKKEN 33
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMEIE BH
PLAN 1. ETG
BLOCK WATNE AS
SEKSJON 17
SEKSJON 16
SEKSJON 15
TAS 17
TAS 16
TAS 15

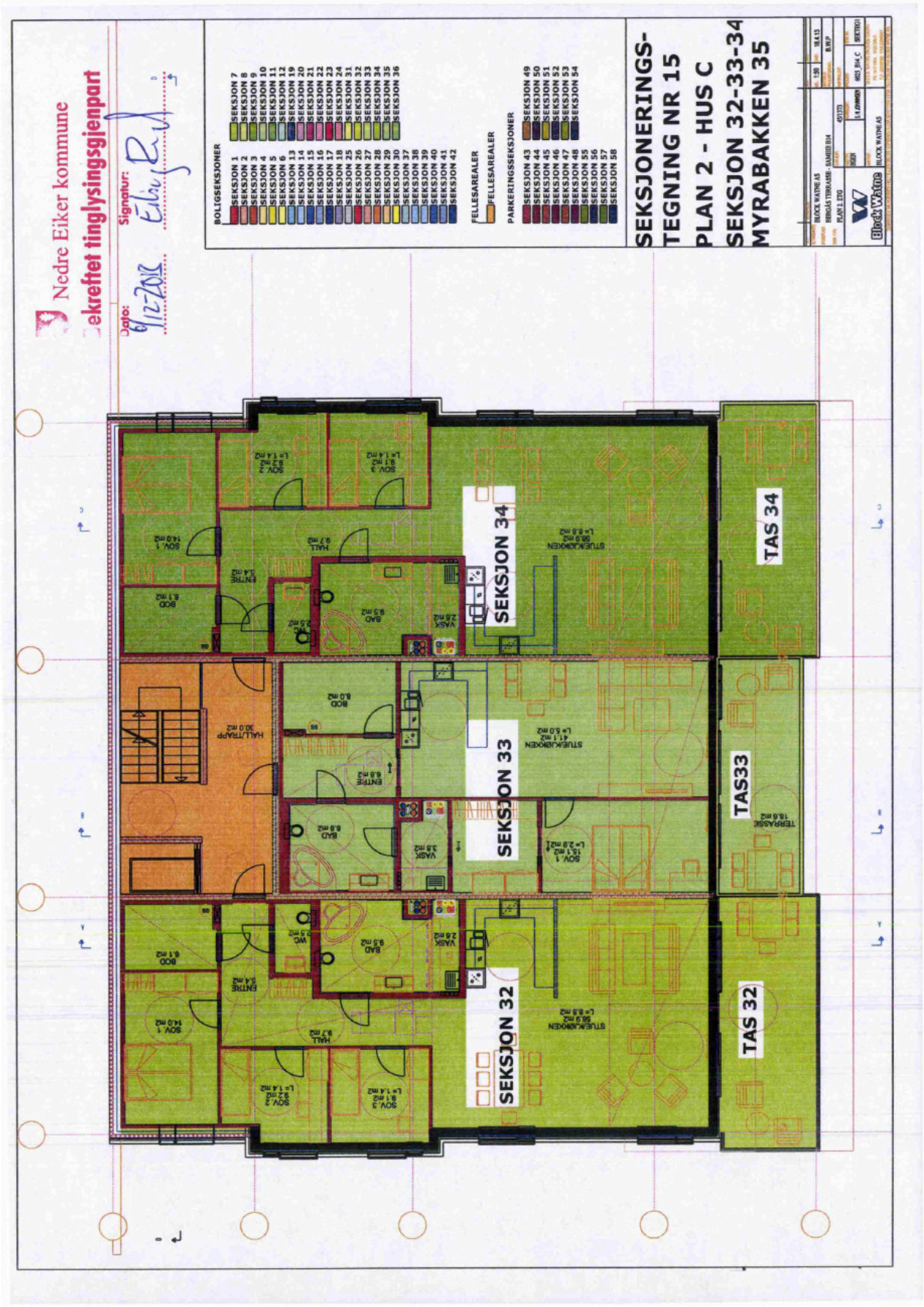

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato:
Signatur:
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 10
PLAN 2 - HUS B
SEKSJON 18-19-20
MYRABAKKEN 33
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJON 20
SEKSJON 19
SEKSJON 18
TAS20
TAS19
TAS18

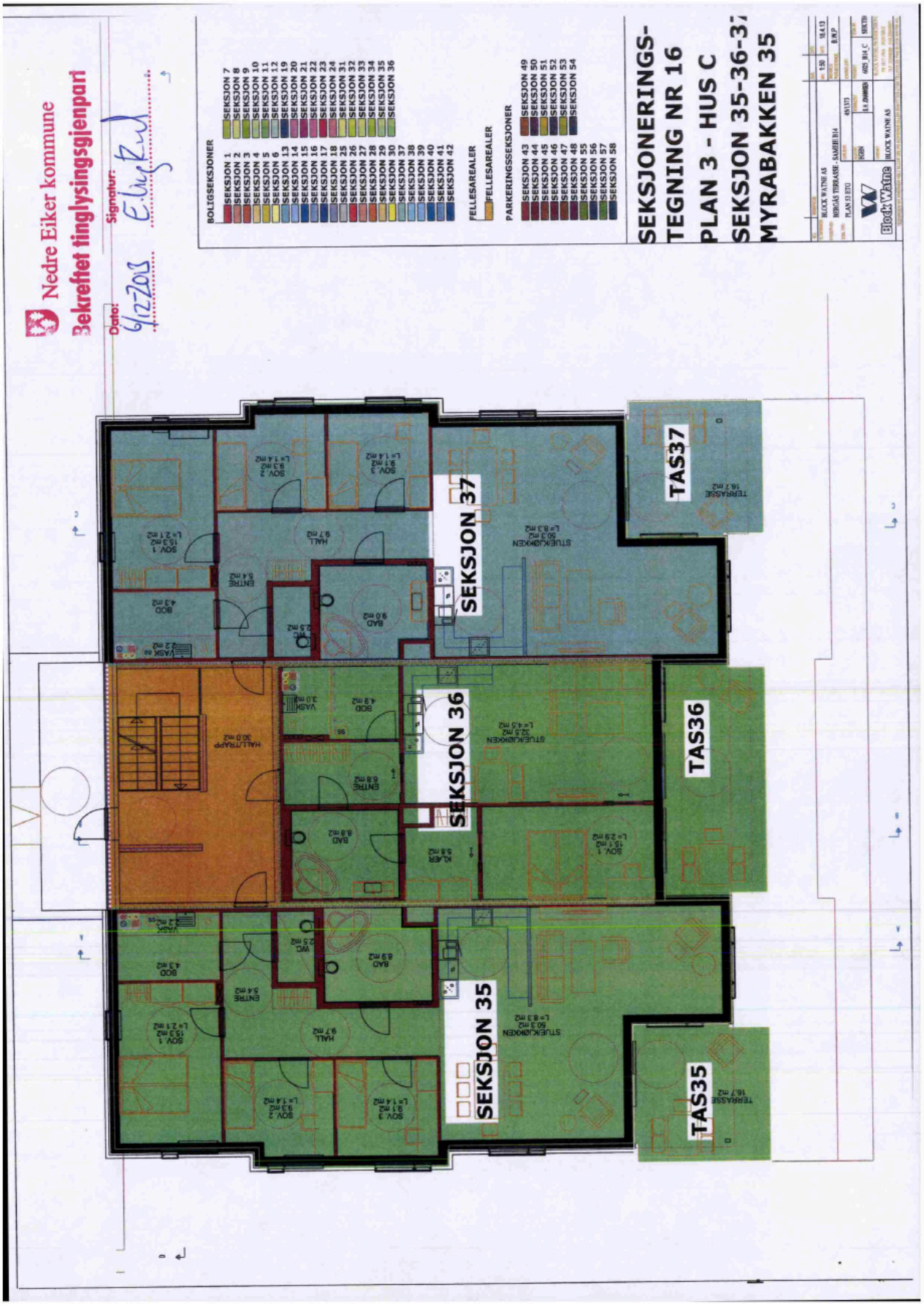

Nedre Eiker kommune
Tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato:
6/12/2013
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 11
PLAN 3 - HUS B
SEKSJON 21-22-23
MYRABAKKEN 33
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SÅMERE B14
PLAN 03 ETG
1:50
18.4.13
B.W.P
4261373
402_BH_9
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
TAS 21
TAS 22
TAS 23

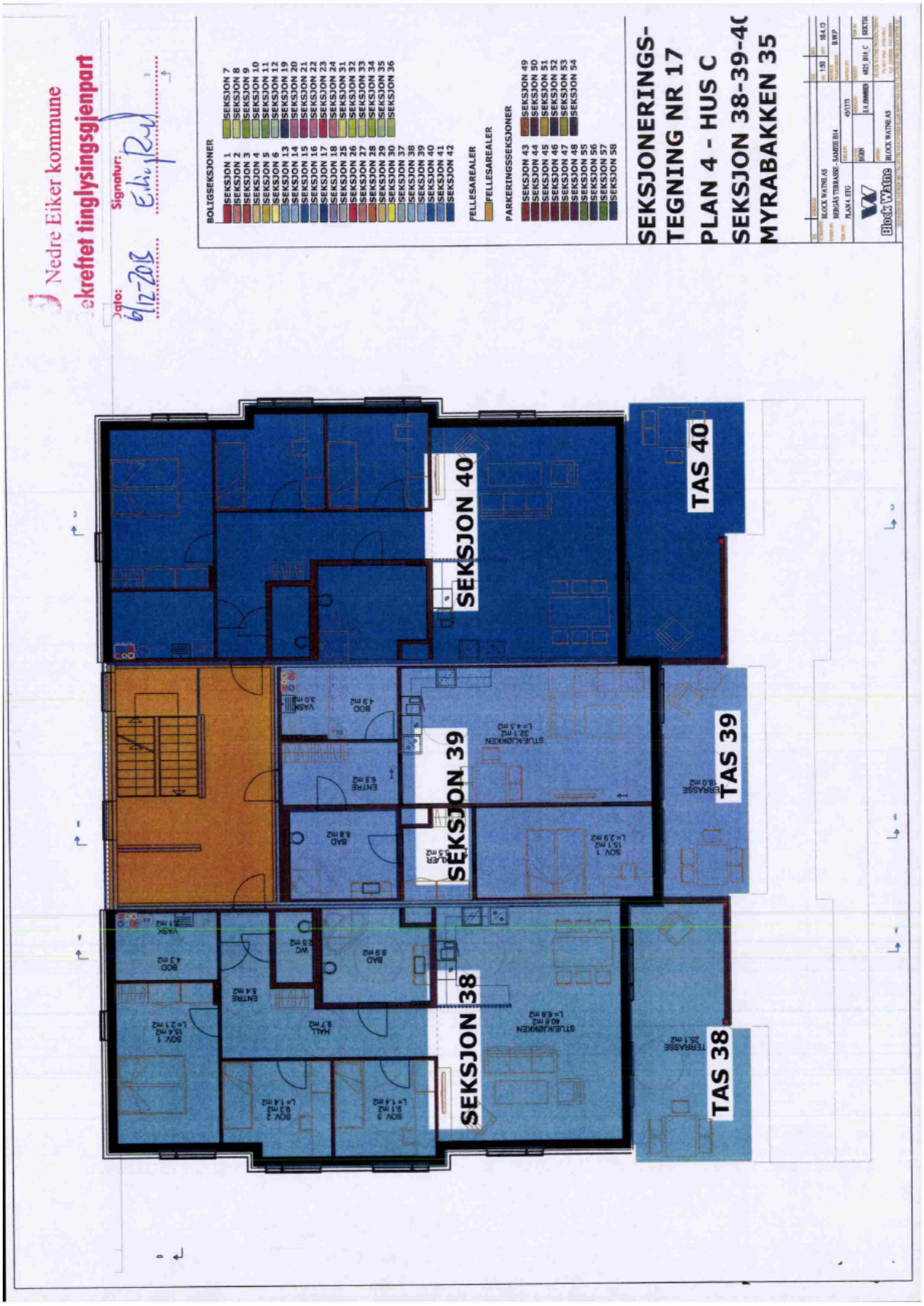

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 6.12.2013
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 12
PLAN 4 - HUS B
SEKSJON 24-25-26
MYRABAKKEN 33
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SANNES B14
PLAN 4. ETG
BLOCK WATNE AS
SEKSJON 26
SEKSJON 25
SEKSJON 24
TAS 26
TAS 25
TAS 24

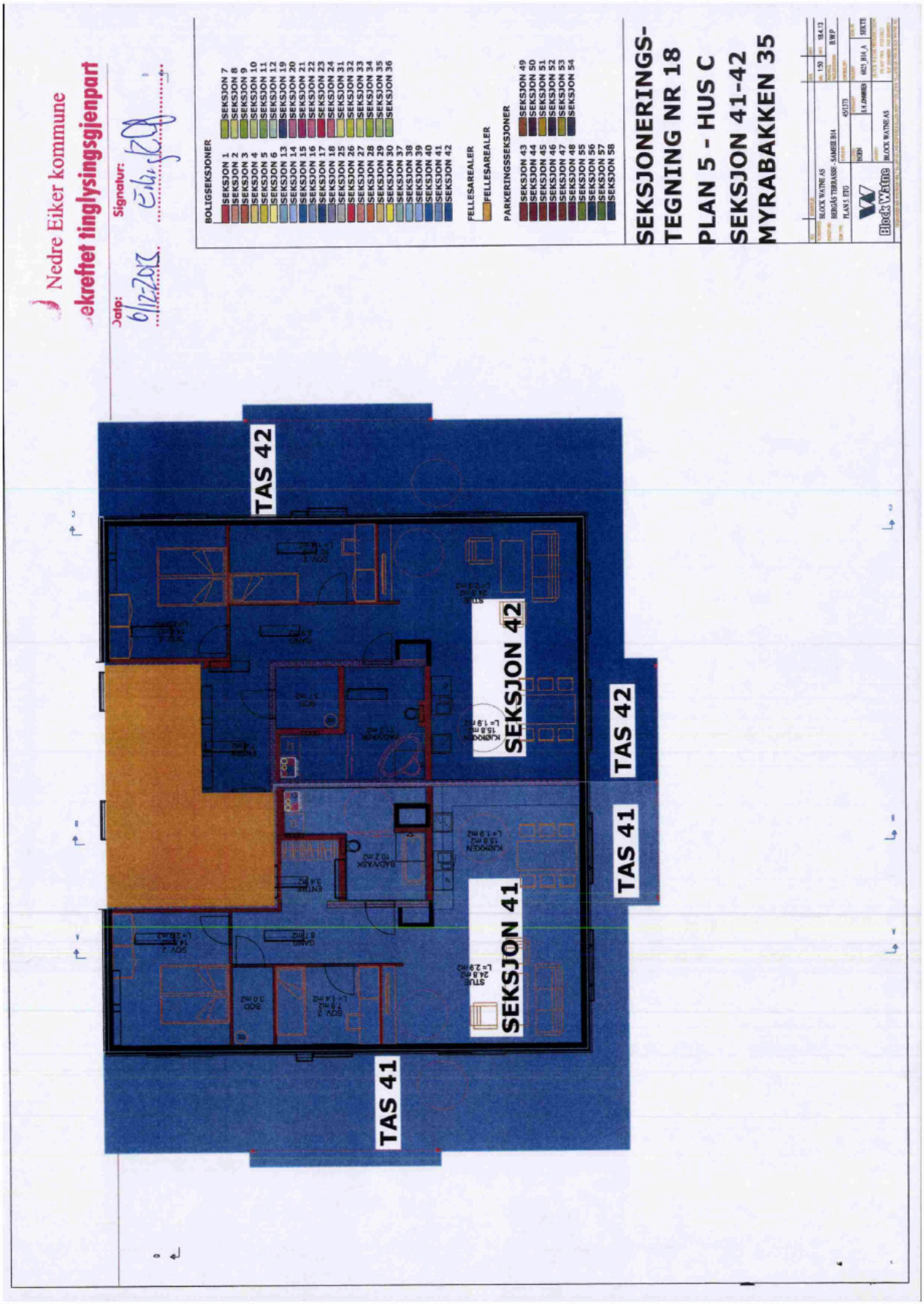

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 6/12-2013
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 13
PLAN 5 - HUS B
SEKSJON 27-28
BLOCK WATNE AS
BERGAS TORGASSE - SANNES BH
PLAN 5. ETG
1:50
BWP
BLOCK WATNE AS
TAS 28
SEKSJON 28
TAS 28
TAS 27
SEKSJON 27
TAS 27


Nedre Eiker kommune
Tinglyst
Dato: 6/12-2013
Signatur:
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 14
PLAN 1 - HUS C
SEKSJON 29-30-31
MYRABAKKEN 35
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
TAS 29
TAS 30
TAS 31
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMEIE B+4
PLAN 1. ETG
BLOCK WATNE AS


Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 6/12-2013
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-TEGNING NR 15
PLAN 2 - HUS C
SEKSJON 32-33-34
MYRABAKKEN 35
BLOCK WATNE AS
BJERGÅS TERRASSE - SAMBEB14
PLAN 2. ETG
Block Watne
BLOCK WATNE AS
SEKSJON 34
SEKSJON 33
SEKSJON 32
TAS 34
TAS33
TAS 32
STUE/KJØKKEN
BAD
VASK
BOD
ENTRE
HALL
HALL/TRAPP
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
TERRASSE


Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 6/12/2013
Signatur:
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 16
PLAN 3 - HUS C
SEKSJON 35-36-37
MYRABAKKEN 35
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
TAS35
TAS36
TAS37
BLOCK WATNE AS
BORGAS TERRASSE - SAMEIE BH
PLAN 03 ETG
Block Watne
BLOCK WATNE AS


Nedre Eiker kommune
ekreftet tinglysingsgjenpart
Signatur:
Dato:
6/12-2013
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 17
PLAN 4 - HUS C
SEKSJON 38-39-40
MYRABAKKEN 35
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE- SANDES B14
PLAN 4. ETG
Block Watne
BLOCK WATNE AS
SEKSJON 40
SEKSJON 39
SEKSJON 38
TAS 40
TAS 39
TAS 38

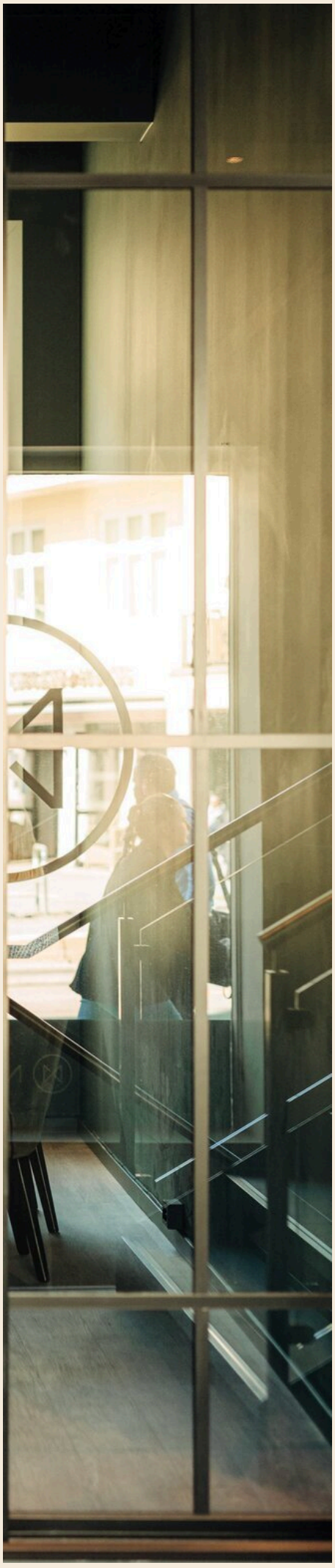

Nedre Eiker kommune
ekreftet tinglysingsgjenpart
Dato:
6/12-2013
Signatur:
BOLIGSEKSJONER
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
SEKSJON 41
SEKSJON 42
FELLESAREALER
FELLESAREALER
PARKERINGSSEKSJONER
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 48
SEKSJON 49
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJONERINGS-
TEGNING NR 18
PLAN 5 - HUS C
SEKSJON 41-42
MYRABAKKEN 35
BLOCK WATNE AS
BERGÅS TERRASSE - SAMEIE BH4
PLAN 5 ETG
451373
1:50
18.4.13
B WP
BLOCK WATNE AS
6021_BH4_A
SEKS TE
TAS 42
SEKSJON 42
TAS 42
TAS 41
SEKSJON 41
TAS 41

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0187/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrabakken 31 3057 SOLBERGELVA
Matrikkel: Gnr 245, bnr 1373, snr 4 / Gnr 245, bnr 1641 (ideell andel 132/33859) / Gnr 245, bnr 1649 (ideell andel 44/4837) / Gnr 245

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marte Steenberg Gran

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116