NORDVIK

Bjørkelunden 16

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjørkelunden 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Nabolagsprofil
31	Om boligen
41	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 2-roms selveierleilighet på bilfritt tun - Lun og solrik terrasse - Carport m/elbil-lader - Pendlervennlig

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**84 840,-**
Totalpris	**3 434 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 942,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørkelunden 16!

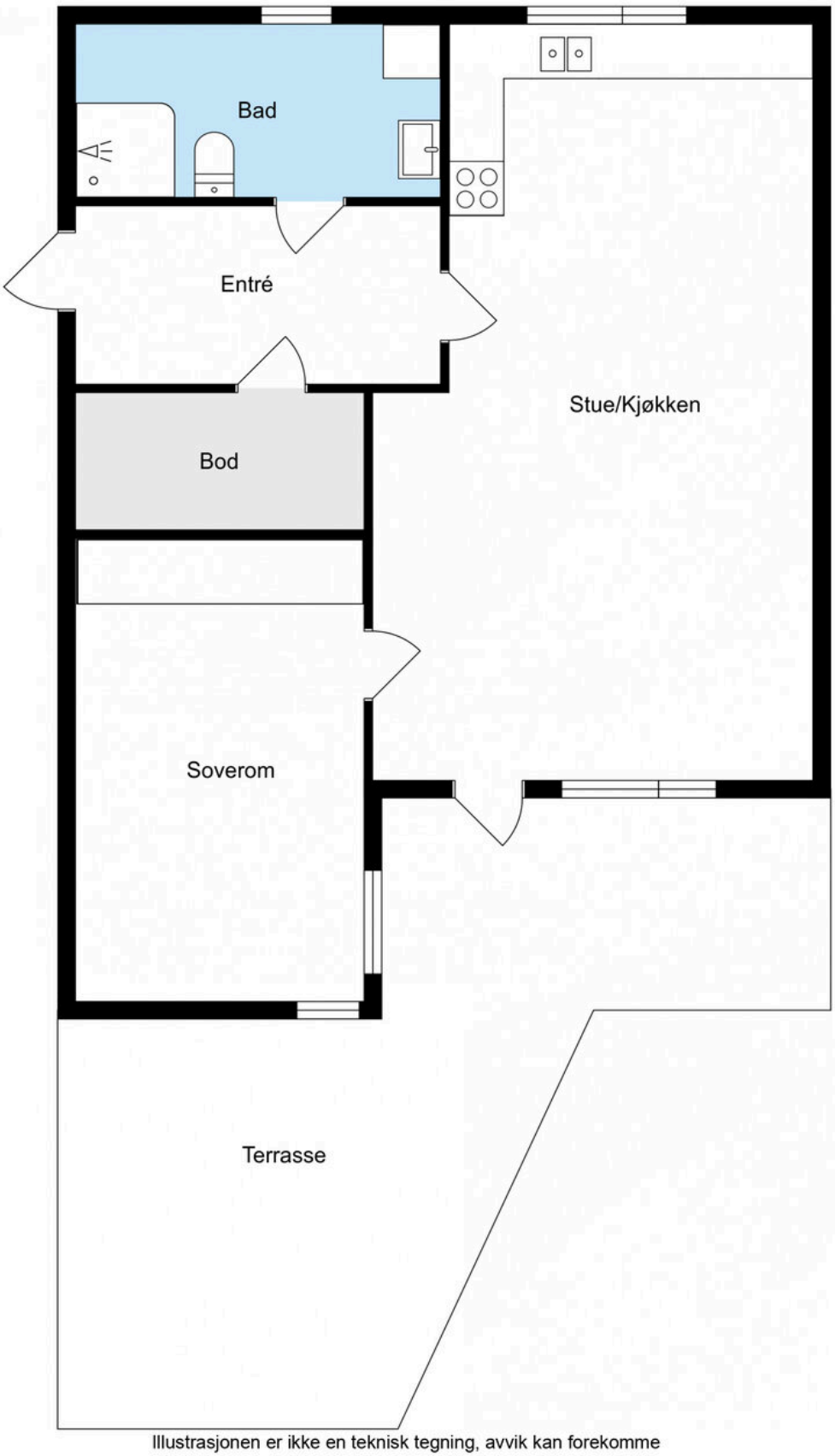
Dette er en flott 2-roms selveierleilighet beliggende på attraktive Bjørkelunden. Bjørkelunden er et bilfritt og hyggelig nabolag med store grøntområder.

Høydepunkter:

- Praktisk planløsning
- Nytt parkettgulv i 2019
- Vannbåren gulvvarme
- Lun og solrik terrasse som er delvis overbygd
- Parkering i carport m/elbil-lader
- Praktisk innvendig og utvendig bod
- Flotte fellesarealer med hage, steinlagt gårdsrom og lekeplass
- Kort vei til bussholdeplass, samt enkel påkjøring til E18
- Umiddelbar nærhet til barnehage, samt sykkelavstand til barneskole
- Flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døra, både sommer og vinter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 62 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme








































18
TIL SALGS
16



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





Bjørkelunden 16

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Skoger skole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	7 min 3.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	12 min 8.5 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	13 min 9.2 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	13 min 9.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.4 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Sport

Åskollen idrettspark	4 min
Glassverkhallen	4 min
InterPadel Drammen	7 min
PDL Center Drammen	8 min

Offentlig transport

Kniveåsen barnehage Linje 4, 4N, 37	3 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

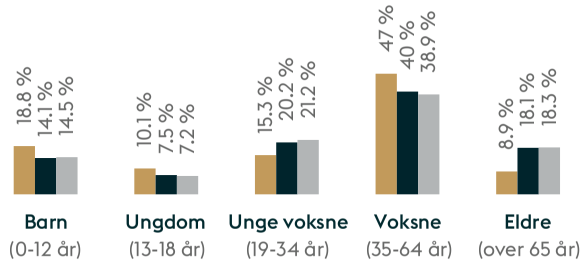
Barnehager

Espira Kniveåsen barnehage (1-... 107 barn	2 min 0.2 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 66 barn	4 min 2.5 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

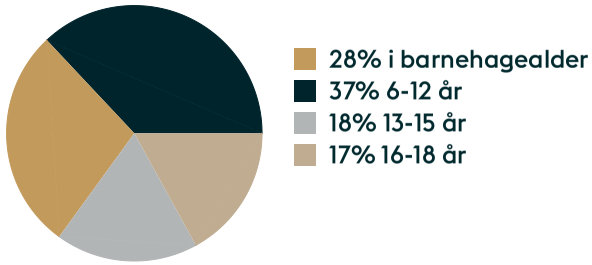
Kiwi Åskollen	3 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skoger 21	1 185	443
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



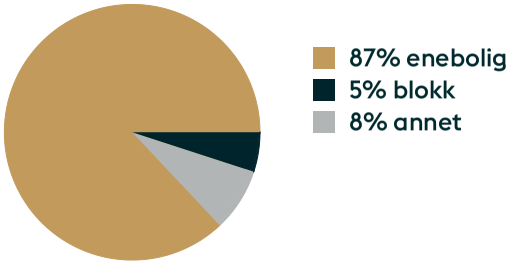
Ladepunkt for el-bil

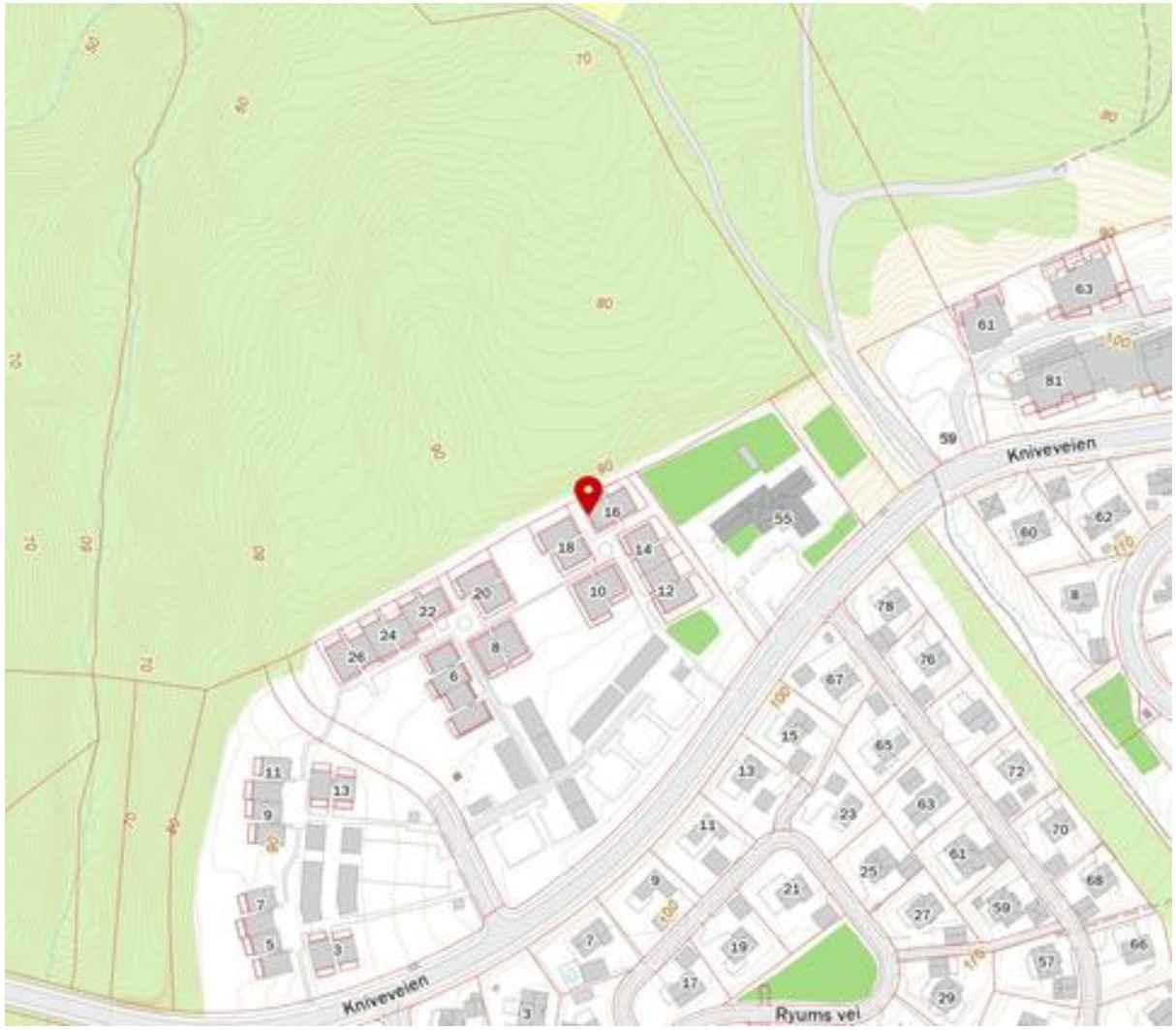
Kiwi Åskollen	3 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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
10-0323/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN
Gnr 34, bnr 68, snr 10 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Emilie Bjørnstad Mortensen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
83 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
84 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
97 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 434 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 447 840,- (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
2007

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, innvendig bod
BRA-e: 5 kvm. Bod i carport
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 23 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Entré: Lys og innbydende entré med plass for både skap eller kommode til oppbevaring av yttertøy.

Stue: Leiligheten har en flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har lekre, lyse overflater med parkettgulv og behagelig vannbåren varme. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Videre er det god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er også naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det adkomst til en lun og fin uteplass med gode solforhold sommerstid.

Kjøkken: Kjøkken fra byggeår med innredning fra Norema. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap med frysedel.

Soverom: Lyst og pent soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring av garderoben.

Bad: Flislagt bad med vannbåren varme i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, dusjkabinett og toalett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Det er innfelte

downlights i tak for god belysning.

Parkering
Det medfølger en carport med tilhørende sportsbod i bakkant. Carporten er installert med elbil-lader tilknyttet strømmåler.
For øvrig flere muligheter for gjesteparkering på sameiets tomt.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Nye spotter i stue
- Nye spotter på bad inkl. nytt speil med lys

2019:
- Nytt parkettgulv

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren spotter i taket på badet og montering av speil med belysning på badet. Arbeid utført i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling har blitt gjort og det har blitt montert radonvifte

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.
Ja
Beskriv: maur om sommeren. blir borte med maurmiddel/maurgift

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?
Ja
Beskriv: Det er planlagt utbygging av boligområde, Knivelia

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring datert 08.11.2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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: Trekonstruksjon
Kledning / fasade: Stående og liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap: I entre
Varmtvannstank: Felles varmtvannstilførsel via fernvarme
Fordelerskap - rør: Ikke skap men rørsamling i bod

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Overflate gulv: Noe svakt fall.
- Våtrom - membran, tettesjikt og sluk: Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold, ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom - dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: I følge eier er det utført radonmålinger i boligen og utført tiltak. Det kan anbefales slaffet tilveie måleresultater etter tiltak for avklaring om tiltak har hatt virkning, og at verdiene er under anbefalte markedsverdier iht. Statens Strålevern.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap/fryser
- Stekeovn
- Stekeplate

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe over spisestue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. 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:
- Vannbåren varme i gulv i alle rom inkl. bad

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. 4 097 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 942,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnkostnad kr. 2 034,- (felles bygningsforsikring, gartner, strøm i fellesarealer, snøbrøyting, diverse drift og vedlikehold)
TV og internett kr. 561,-
Renovasjon kr. 347,-

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

Kommunale avgifter
Kr 5 850,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 204,-
Avløp kr. 3 646,-

Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vannbåren varme / fjernvarme ca. kr. 9 300 årlig. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 836 843,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 347 373,- 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
Boligen er tilknyttet grunnpakke kabel-tv/internett fra Altibox via felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjørketunet, orgnr. 891422962

Om sameiet
Sameiet Bjørketunet ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer
891422962. Sameiet består av 48 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.

Utdrag fra styrets årsmelding som ble utsendt i forbindelse med innkalling til årsmøtet i 2026:
I 2025 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 0 saker.

Saker som er under arbeid:
- Installere resten av radonvifter, kasser og stikk
- Hente inn tilbud på maling av vinduer og igangsette ila sommer 2026.
- Carportene er preget av fuktskader og lekkasje. Styret fortsetter arbeidet med å hente inn anbud og igangsette ila sommer 2026.
- Oppfølging av eksisterende, og evt nye installasjoner av elbil ladeanlegg.
- Oppfølging av eksisterende avtale med (EVAT, Pelias, Parkeringsavtale Espira Kniveåsen barnehage, Charge365, NBBO, Viken Fiber).
- Planlegging av dugnad 2026

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Foretatt Radonmålinger. 2025
- Igangsatt pilotprosjekt på radonvifter. 2025
- Reklamasjon av 2 led lamper i carporten på tun 2. 2025.
- Satt opp utvendig stikk og innbygningskasse til radonviftene på pilotprosjektet 2025
- Oppdatering av trivselsreglene. 2025
- Beising av resterende yttervegger på tun 1. 2025
- Hengt opp parkering forbudt skilt. 2025
- Rampe satt opp på søppelrom tun 2. 2025
- Reklamasjon på flere lysarmaturer i carport på tun 2 2024
- Satt opp stikkontakt støvsuger 2024
- Reklamasjon på flere av LED lampene på gangvei mellom Tun 1 og Tun 2 2024
- Rampe på søppelrom Tun 1 2024
- Bytte av lyssensor carport Tun 1 2024
- Reparasjon av lysmaster på parkeringsplass 2024
- Bytte til led lamper over carporter 2023
- Inspeksjon tak 2023
- Ny sandkasse med lokk og sand 2023
- EVAT- avtale gartnertjenester fellesområder 2021-
- Beising av yttervegger Tun 1 2021
- Oppgradering utelys Tun 1 og 2 2021
- Installasjon av elbil ladeanlegg i carporter 2021 -
- Utbedring av vannlekkasje carport Tun 2 2021 og 2023
- Utbedring takbeslag 2021
- Utskiftninger postkasser 2022
- Rette opp jordfeil tun 2 2022
- Fjerning av gamle ladebokser 2022

På årsmøtet for 2026 ble det diskutert ulike vedlikeholdstiltak, samt økninger av felleskostnader for sparing.
Følgende ble vedtatt:
- Enstemmig vedtak på å øke husleien litt mer enn nødvendig, for fremtidig sparing
- Fjerning av tidligere vedtak om lys og beplantning
- Jobbe med alternative løsninger for leverandører av tjenester
- Vedtatt maling av vinduer
- Vedtatt jobbing med anbud for utskiftning av tak på carporter

Sameiet har i dag fjernvarme fra Lindum, avtalen utløper 31.12.2027 og det er usikkert på om denne videreføres eller på hvilke vilkår. En endring i avtalevilkår/løsning for oppvarming vil trolig medføre en økning i kostnad. Styret ser på alternative løsninger/avtaler, og vil komme tilbake med nærmere informasjon når dette foreligger.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 41 283,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 gikk marginalt i underskudd på grunn av vedlikehold.
Styreleder opplyser uansett med god drift på tross av en rekke påkostninger.
Det må påregnes årlige økninger etter KPI, samt litt ekstra iht vedtak på styremøtet. Anslått ca 3-5% neste år.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 1 gang pr år.

Dyrehold
Hund og katt er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78883929

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 823 kvm (Eiertomt)
Sameiet ligger på hyggelige Bjørkelunden som består av ulike sameier. Her har man store flotte grøntarealer, pent opparbeidet med gangveier på et bilfritt tun. Langs gangveiene kommer man til ulike tun, noe som gir en god

og hyggelig nabolagsfølelse. Tomten har opparbeidet asfaltert adkomst med carport og parkeringsplasser, samt er det lekeplass for de minste.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Sameiet har gjennomført radonmåling med resultater over grensen. Det er derfor utført tiltak med innsetting av radonvifte.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en barnevennlig og fin beliggenhet på populære Kniveåsen. Boligen er en del av et hyggelig nabolag på Bjørkelunden, hvor store grøntareal og bilfrie interne veier gir rikt med tumleplass for både små og store.

Kniveåsen i sin helhet er et nyere boligområde, med boliger hovedsaklig fra 2008 og nyere.
Kniveåsen ligger landlig til på tross av sin korte vei fra sentrum. Fra boligen har du det meste du trenger i hverdagen, hvor du blant annet har under få minutter gange til bussholdeplass, umiddelbar nærhet til barnehage, samt flotte turområder både oppover mot skogen og ned mot fjorden.

Bussholdeplassen Kniveåsen barnehage har hyppige avganger med linje 4 Bera ned til Drammen sentrum, via togstasjonen, noe som gjør beliggenheten god for pendlere. Herfra går det også buss til ungdomsskole. Kniveåsens beliggenhet for øvrig gir enkel påkjøring til E-18.

Kniveåsen har også en flott barnehage i umiddelbar nærhet. Espira Kniveåsen er en flott nyere barnehage for store og små barn. Barnehagen har to småbarnsavdelinger, to mellomavdelinger og en førskoleavdeling.
Barnehagen har et godt rykte, med blant annet egen kokk og fullkost med variert varmmat flere dager i uken. Barnehagen har fine uteområder, samt benytter de seg ofte av nærområdets fasiliteter.

Nærområdet kan skilte med et rikt utvalg av lekeplasser, både tilknyttet Bjørkelunden og i boligfeltet for øvrig. Ved barnehagen er det inngang til fine turmuligheter langs skogen, opp til bålplass på Sukkertoppen, samt videre inn i Røysjømarka. Røysjømarka byr på fine turdestinasjoner, med blant annet Vardåsen med postkasse for innskriving som er en populær tur for beboerne i området. På vinterstid kjøres det skiløyper fra barnehagen og innover mot Røysjø når forholdene ligger til rette for dette. Det er også mulig å følge veien ved barnehagen nedover mot fjorden, forbi hundeparken og langs jordene til Knivestranda. I tillegg til Knivestranda er det også flere badeplasser i nærheten, herunder Sota som er godt tilrettelagt for småbarnsfamilier.

Til tross for sin rolige beliggenhet, ligger Kniveåsen sentralt til med fin tilknytning til Åskollen som nærsentrum. Her er du få minutter med bil eller ca 15-20 minutters gange unna butikksentrum (Rema1000/Kiwi, lege mm) og skole/sports- og fritidsområder. Åskollen barneskole er en attraktiv skole, kjent for godt miljø og fremoverlente ansatte som deltar aktivt i tilrettelegging av gode læringsmetoder for barna. Her finner man også både skolefritidsordning og idrettsfritidsordning.

Bebyggelse
Området består av nyere bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger og leiligheter i tillegg til barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand på få minutter til bussholdeplass. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - fra stasjonen er det ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Kniveåsen barnehage som ligger i umiddelbar nærhet til boligen. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Boligen sogner til Åskollen barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Bjørkelunden 16- oppføring av leilighetsbygg datert 22.12.2009.

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 datert 21.08.2006, som samsvarer med dagens planløsning for leiligheten.

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
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Ras- og skredfare

Boligen er regulert under reguleringsplan for del av Kniveåsen (25.10.2005) som:
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Høyspenningsanlegg
- Felles parkeringsareal
- Annen veigrunn
- Felles parkeringsplass
- Frisiktsone

og Områderegulering for Knive og Lolland (22.3.2022) som:
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare

Det er flere relaterte planer til eiendommen, planinfo foreligger hos megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i et område under utvikling med ulike prosjekter i tidlig fase i nærområdet. For denne boligen er det pt. nærmeste boligprosjektet som er planlagt Knivelia, et nytt boligfelt retning nord for boligen. Estimert tidspunkt med mer er foreløpig uvisst, men det forventes ikke at dette vil ha noen direkte påvirkning av selve boligen på noen måte. Prosjektet vil også gi en rekke fasiliteter til glede for området for øvrig, og sees på som positivt.

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

3301/34/68/10:
06.07.2004 - Dokumentnr: 12606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemmsskap i beboerforeningen/velforeningen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:34 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2007 - Dokumentnr: 268754 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 57/3624

Diverse påtegning
Tun 1 carport B endret til Tun 1 carport A.
Tun 1 carport A endret til Tun 1 carport B.

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. 45 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 950,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes ikke for privatvisning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg boligstyling kr. 2 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 600,-

Samlet skal selger betale kr. 135 220,- 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. september 2026

Ansvarlig megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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).

Bjørkelunden 16
3036 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	62 m^2
BRA-i:	57 m^2
Rapportdato:	25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	3	0	0

Supertakst

GNR: 34 BNR: 68 SNR: 10

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Bjørkelunden 16
3036 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	Noe svakt fall
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Radon :

I følge eier er det utført radonmålinger i boligen, og utført tiltak.

Det kan anbefales skaffet tilveie måleresultater etter tiltak, for avklaring om tiltak har hatt virkning, og at verdiene er under anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2026

Rapportdato
25.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Emilie Bjørnstad Mortensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2016

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2025 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

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.

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:	**Bjørkelunden 16 , 3036 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**34**	Bruksnr:	**68**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**2007** - Gjeldene TEK 97						

Boligtype: **Leilighet**

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

Det er TEK 97 (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 flerbruksbolig med brannskillende trekonstruksjoner i vegger og i etasjeskille mellom leilighetene. Felles arealer i flerbruksboliger er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. 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. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Leilighet i flerbolig :
Leilighet beliggende i : 1 etasje
Tilgang : Egen inngang fra bakkeplan
Heis : Nei
Etasjer i boligen : 1
Loft : Nei
Kjeller : Nei
Eksterne boder : 1 bod i carport
Garasje : Carport
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrrasse
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ikke relevant
Krypkjeller : Ikke relevant
Grunnmur : Ikke relevant
Plate på mark : Ikke relevant
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Ikke relevant
Kledning / fasade : Stående og liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel via fernvarme
Fordelerskap - rør : Ikke skap men rørsamling i bod

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes 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)
1. etasje	**62**	**57** Entre, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad og innvendig bod	**5** Bod i Carport	**0**	**23**
Totalt m²	**62**	**57**	**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	**Terrasse**
Terrasse med impregnerte terrassebord.	
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**

Boligen har en terrasse som ikke er plassert over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er ikke registrert tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår. Terrassen fremstår i god og aldersmessig forventet stand, og tilstandsgraden settes til TG1.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 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**

Boligen har malte trevinduer med to lags glass fra byggeåret. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduene fremstår i god stand tilpasset alder og bruk.

6.3 Kjøkken TG-1



KJøkken



Fuktsøk



Test avtrekk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Fra byggeår / Norema
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : 1 1/2 kum med avrenning.
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Integrert ovn
Nedfelt koketopp
Integrert oppvaskmaskin (med front)
Integrert kombiskap med fryserdel.

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 kombiskap : 100
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret (Norema) og har slette fronter, laminat benkeplate og 1½ kum med avrenning, samt integrerte hvitevarer bestående av ovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap med fryserdel. Hvitevarer funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, hvor høyeste måleverdi ble registrert til 100 ved kombiskapet, hvilket ligger innenfor grønn sone med godkjente verdier. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet vurderes til tilstandsgrad 1.

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

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, og ifølge eier ble viften byttet i 2024. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarlsere

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**
Fet foreligger ferdigattest og midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver datert : 22.12.2009	
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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon :

I følge eier er det utført radonmålinger i boligen, og utført tiltak.

Det kan anbefales skaffet tilveie måleresultater etter tiltak, for avklaring om tiltak har hatt virkning, og at verdiene er under anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Avløp er for det meste skjult anlegg. Det er derfor kun inspisert sluk på bad, og i vaskeskap på kjøkken	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningsdel tilhører fellesanlegg	
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**

Avløpsrørene er utført i plast og er hovedsakelig skjult anlegg. Det er derfor kun foretatt visuell inspeksjon av synlige deler, herunder sluk på bad og avløp i vaskeskap på kjøkken. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette tilhører fellesanlegget. Ut fra alder og observerte forhold vurderes anlegget å ha normal funksjon.

6.6 Vannledninger TG-1



Rørsamling i bod

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**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**

Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret 2007. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekranen. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Anlegget fremstår som funksjonelt og uten registrerte avvik.

6.7 Elektrisk



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 entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Vannbåren varme i gulv alle rom, inkl bad.

Sikringsskap	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? **Nei**
	Det er forelagt samsvarserklæring datert 8.11-07
	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 er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til NS 3600 tillegg B.1. Sikringsskapet er plassert i entré, og det foreligger samsvarserklæring datert 8.11.2007. Det er ikke registrert manglende kursfortegnelse, tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. En takstingeniørs forenklede vurdering kan ikke sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av sertifisert installatør etter NEK 405-2, og det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på anlegget.

6.8 Vannbåren varme TG-1



Vannbåren varme til gulv. Fordelerstokk.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Boligen har gulvvarme alle rom inkl. bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, inkludert bad, med rørføring samlet i bod. Anlegget er fra byggeåret 2007, og det er ikke opplyst om senere arbeider eller funksjonsfeil. Ved befaringen ble det ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler eller tegn til skader ved gjennomføringer i vegg og gulv. Anlegget fremstår i alderstilsvarende god stand.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og / eller ventiler i yttervegg.	

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og/eller yttervegg. Løsningen er tidstypisk for boliger fra dette byggeåret, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.10 Våtrom TG-2



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**

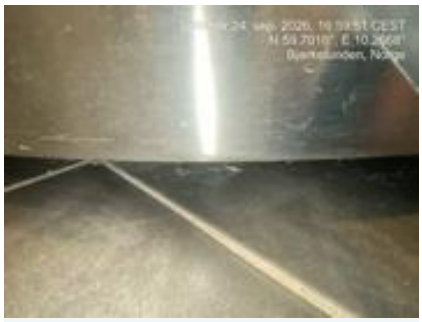
Bad



Inventar



Fall til sluk



Sluk under dusjkabinett

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flisbelagte overflater med malt himling. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

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**

Det er påvist noe svakt fall (7mm) til sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate og fremstår i god stand. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. I dusjsonen er det målt et svakt fall til sluk på 7 mm. Fallet vurderes likevel som tilstrekkelig til at lekkasjevann fra installasjoner ledes mot sluk. På grunn av det svake fallet gis tilstandsgrad 2.

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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Sluk er plassert under dusjkabinett, og derav noe begrenset tilgjengelig.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Alderskriteriet for tetttesjikt i.h.t S 3600:2025 og TG 2 grunnet alder og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjon er 15 år når badet ikke er dokumentert.



Fuktmåling

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på det vanntette sjiktet fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er mindre enn kravet på minimum 25 mm, noe som reduserer sikkerheten mot at vann kan trenge ut av våtrommet. Membranen/tettesjiktet har videre nådd en alder på over 15 år uten dokumentasjon på utførelse, og gir dermed erfaringsmessig økt risiko for svekket funksjon og fuktskader over tid. Det ble ikke påvist feil materialvalg, feil utførelse eller synlige skader i tettesjiktet ved befaringen, og sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes utskifting av tettesjikt på sikt, og eventuelle tiltak knyttet til terskelhøyden vurderes for å redusere risikoen for lekkasje.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Klosett, Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Gulvmontert toalett	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet er utstyrt med gulvmontert klosett, baderomsinnredning med servant og dusjkabinett. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i god stand i henhold til alder og forventet standard.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Fuktmåling er foretatt i entre	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, ingen utslag i sort sone, som angir godkjent fuktnivå på under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i entré mot bruksvannutsatt sone ved bruk av Protimeter MMS 3. Målingen viste ingen utslag i sort sone, tilsvarende et godkjent fuktnivå under 6 %. Det er dermed ikke registrert fukt eller skader ved kontrollen.

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 baderommet. Uten tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid kan det ikke bekreftes at våtrommet er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til blant annet membran, sluk og øvrig oppbygning, og kan innebære risiko for uforutsette forhold ved eventuelle fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon på bad, for ny vurdering av tilstandsgraden m.h.t dokumentasjon.

6.11 Overflater andre rom TG-1

Beskrivelse

Takhøyde : 2,38m

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

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

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

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

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en registrert takhøyde på 2,38 m. Overflater i entre, stue/kjøkken og soverom består av parkett på gulv samt malte plater på vegger og himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen fremstår i god stand tatt alderen i betraktning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emilie Bjørnstad Mortensen	9578-5999-4-2281471	2026-09-24 15:03:33

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
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0323/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Emilie Bjørnstad Mortensen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2016

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: 78883929
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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren spotter i taket på badet og montering av speil med belysning på badet. arbeid utført i 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

---

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

Nei

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling har blitt gjort og det har blitt montert radonvifte

---

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.

Ja

Beskriv: maur om sommeren. blir borte med maurmiddel/maurgift

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt utbygging av boligområde, Knivelia

---

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: 10-0323/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Emilie Bjørnstad Mortensen	**2026-09-24**

Identifikasjon

Emilie Bjørnstad Mortensen

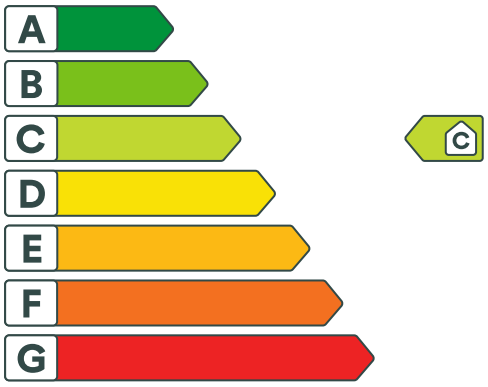
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20201193**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
138,79

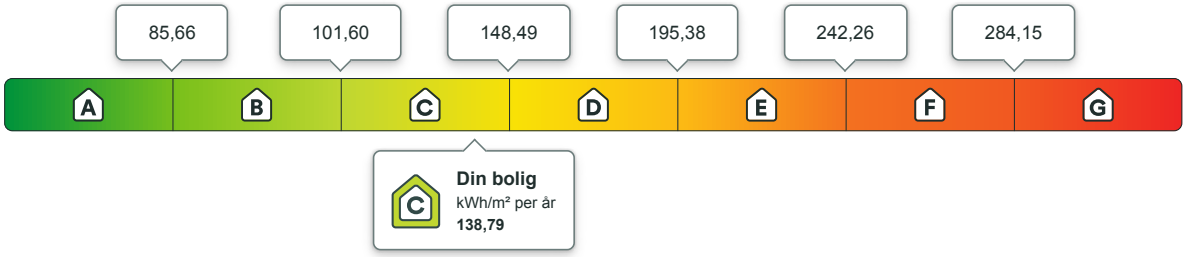
Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 628,43	**144,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bjørkelunden 16, 3036 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Trivselsregler for Sameiet Bjørketunet

1.INNLEDNING

Alle eiere og beboere ved Sameiet Bjørketunet er forpliktet til å lese og etterkomme sameiets trivselsregler.

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr 34 bnr 68 i Drammen kommune, Sameiet Bjørketunet.

Til sameiet er der knyttet 48 boligseksjoner. Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighets beboere.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2.STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3.BRUK AV EIERSEKSJONENE

a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter o.l. som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.

c. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.

d. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

e. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

f. Risting og lufting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

g. Montering av utvendige blomsterkasser på terrasser i seksjoner i 2. Etasje er ikke tillatt, da dette kan medføre skader på markiser hos seksjonseier i 1. Etasje.

4.DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og/eller katt. Vis hensyn overfor andre beboere, og vær nøye med å plukke opp etter hunden både på fellesområdet og i øvrig nærområde.

5.OM INREDNINGSARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av Styret på forhånd.

6.MARKISER

Utvendige markiser og persienner må kun settes opp i henhold til på sameiemøtet vedtatte typer og farger.

Farge markiser: Begrenset til kun en farge, lys blå/grå. Fargekode: 727/15 (Lys blå-grå)

Farge persienner: Hvitt, aluminium eller sort.

7.SØPPEL

a. Det er plassert containere for søppel i egne renovasjonshus. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er tillukket på containere.

c. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

d. Annet avfall enn husholdningsavfall, glass/metall, plast og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

e. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne.

f. Større mengder søppel må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

g. Det er ikke tillatt å plassere søppel på yttersiden utgangsdøren.

8.FELLESAREALER

a. Av hensyn til måking og rengjøring av inngangspartier og trapper samt generell adkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i disse områdene.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper, oppganger eller på utearealer, men plasseres i sportsbodene.

c. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

d. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir o.l. i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt. Mating av fugler og dyr er ikke tillatt av hensyn til nærmeste nabo sitt uteareal/terrasse.

e. Kjøring og parkering på gangvei er ikke tillatt.

f. Hver seksjon i 1. Etasje disponerer et fastsatt område/andel av fellesarealene rundt sin leilighet. For å få et mest mulig helhetlig inntykk av sameiets utvendige fasader er det bestemt regler og veiledninger for etablering og utforming av terrasser. Dersom seksjonseier ønsker å etablere en utvidelse av terrasse ut mot fellesarealene skal dette gjøres etter følgende regler:

i. Rekkverk skal utformes med kun stående trebord i takt med kledning på bygningen, med mellomrom mellom bordene. Det kan i tillegg til rekkverk plantes en type hekk/plante som avgrensning. Det skal i så fall beplantes med vintergrønne planter.

- Rekkverket skal ha en høyde på 80 centimeter fra bakken og hekk kan ha en høyde på inntil 150 centimeter.
- Terrassens bredde skal flukte med opprinnelig terrasse og ikke gå utover sidene på bygningen.
- Terrassens/hekkens lengde/dybde ut mot fellesarealer kan være maksimalt 3 meter. Det er ikke lov å bygge over eksisterende beplantede bed, busker eller trær.
- Hver seksjonseier kan sette opp levegg i tre mellom naboleiligheten. Arbeidstegninger kan man få fra styret. Leveggen må beises i Samme farge som bestemt på rekkverket.
- Rekkverket skal beises i samme farge som utvendig kledning på leiligheten.
- Fargekode Tun 1: Burematteak 0623, glans 30 (Jotun Oljebeis)
- Fargekode Tun 2: BRUN JORD, KODE: 10254 (S5005-Y20R)
- Det er tillatt å monterer skjermfasade i plast/glass som bygger 50 cm over gjerdet. Da skal det benyttes 5mm klar krystall med robax stolper.
- Dersom en seksjon ønsker å etablere en platting på sitt disponible område av fellesarealet, gjøres dette med samme begrensning som terrasser (3 meter fra husvegg) i flukt med gressplen. Størrelsen på plattingen skal maksimalt være 12 kvm. Plattingen kan ligge på siden av bygningen. Dispensasjon må søkes styret. Plattingen kan bestå av sten- eller tre og skal flukte med plen. Ved behandling av søknader skal styre innhente innspill og eventuelle godkjenninger fra berørte naboer.
- Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av terrassen/hekken. Videre skal terrasse eller platting holdes ryddig og ikke benyttes til lagring.
- Det er tillatt å montere skyvedører av glass på indre del av terrassen. Da skal det benyttes klart glass og aluminiumsprofiler.

j) Plenen skal ikke brukes som gangvei, eksisterende opparbeidete gangveier skal brukes.

9.PARKERING

a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i carportanlegget. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Carporten skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre.

b. Det samme gjelder for felles biloppstillingsplasser.

c. Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie av carport eventuelt tillates, etter samråd med Styret.

Disse trivselsreglene er vedtatt ved Sameiermøte 10. mars 2009, og er sist oppdatert Mai 2024 og april 2025.

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET BJØRKETUNET

org. nr. 891 422 962

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.03.2025.

1. Navn

1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Bjørketunet.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 68 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for bil på parkeringsplass samt bod og terrasse/uteareal/carport.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) 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.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(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. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumpe, markise o.l. Området er tilknyttet felles antenneanlegg. Utvendige antenner som slik som parabolantenner kan ikke monteres uten godkjenning og skal følge bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

(5) Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet.

(6) På fellesområdet er det plassert nettstasjon. Nettstasjonen og området den står på disponeres vederlagsfritt alene på elektrisistetsverket eller den elektrisistetsverket måtte utpeke i sitt sted. Elektrisistetsverket skal til enhver tid ha adgang til nettstasjonen. Sameiet må sørge for at elektrisitetsverkets adkomst ikke hindres. Elektrisitetsverkets rettigheter skal tinglyses på eiendommens grunnbok.

Elektrisitetsverket kan kreve tomten fradelt. Sameiet plikter vederlagsfritt å stille tomten til rådighet og sameiet plikter å bidra positivt til at fradeling og overskjøting kan finne sted.

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

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Parkering
(1) Parkeringsplasser som er plassert på fellesareal skal tjene seksjonseiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass i carport, som tilhører den enkelte bruksenhet, er unndratt de andre seksjonseiernes bruk.

4-2 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(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) Kostnader som ytes og faktureres sameiet likt per seksjon betales likt av den enkelte seksjon, herunder renovasjon og TV.

(4) Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen av felleskostnader.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes 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. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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 eventuelle tilleggsdeler. 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.

(9) Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som er seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(10) 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.

(11) 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) 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet

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 styremedlemmer
- 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
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
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 vedlike
- 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 ha et styre som skal bestå av 4 til 5 styremedlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(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) Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en revisor. Revisor tjenestegjør inntil en 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 styrets leder og ett styremedlem 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. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er 1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.*

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier belastes selger.	
Ved salg, pr overdragelse	1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av leietaker belastes ny leietaker.	
Ved endring av leietaker	600,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.814,-

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Bjørketunet

Dato og sted

Dato: Torsdag 26.03.2026 kl. 19:00

Sted: Knutepunkt Åskollen - Nordbyveien 49, Åskollen bo - og servicesenter

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 6 199,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Økningen er beregnet utfra KPI 2024 på 3,6%.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500 ,- 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 Ønske om å øke husleien med 15%

Jeg foreslår å øke husleien med 15% fra 01.01.27

Det vil gi oss en god egenkapital de nærmeste årene når vedlikeholdet begynner å øke.

Det er vesentlig billigere for oss å øke husleien nå enn å måtte låne penger.

siden vi er et sameie blir det et såkalt blanko-lån uten sikkerhet i boliger.

Pr idag ligger renten på 6-7%. Ved et lån på 2.000.000,- over 20 år vil kostnaden pr. år være ca 284.000,- pr år i 20 år fremover.

Forslag til vedtak: Vi øker husleien med 15% fra 01.01.27

Forslag fremmet av Helle Fretheim

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er nødvendig da egenkapitalen blir brukt i perioder med mye vedlikehold, for så å bygge seg opp igjen i årene etterpå.

5.2 Hekk og belysning Tun 1

Jeg foreslår at vi trekker tilbake vedtak 5.1 fra forrige årsmøte siden dette fortsatt ikke er igangsatt.

Dette skyldes at det fortsatt ikke er igangsatt, og at det finnes mange muligheter for å skjerme innsyn inn mot boligene for de som bor i 1. etg. uten at sameiets fellesmidler skal betale for dette.

Legger ved vedtaket her.

Vedtak 5.1.

5.1 Hekk og mer belysning langs sti ned fra carport tun 1 venstre side

Vedtak 5.1 fra forrige årsmøte:

For å bedre lysforholdene langs gangsti ned fra carportene på tun 1, da det er svært

mørkt og dårlig belysning. Ønskelig med hekk/levegg for å skjermet for innsyn ned mot nr

10 blant annet.

Forslag: Undersøke om det er mulig å sette lys i rundkjøringen som lyser oppover.

Det

kom også forslag om lys på carport som lyser nedover uten at det er til sjenanse for

beboere.

Undersøke Kostnader. Skille lys og hekk.

Anskaffe hekk og belysning langs gangvei ved tun 1.

Nikoline sjekker med Evat ang kostnader hekk. Tar kontakt med elektriker ang

lysmuligheter og kostnader.

Forslag til vedtak: Vedtak 5.1 fra forrige årsmøte trekkes tilbake når det gjelder hekk pga innsyn. Dersom vi mener vi trenger mer lys kan vi montere et par lamper på veggen på nr 10

Forslag fremmet av Helle Fretheim

Styrets innstilling: Styret er enig med forslaget som er kommet inn

5.3 Ønske om endring av husleiesatser for alle boenheter

- Ønsker å endre fra dagens praksis om prosentvis økning i husleie, til ny ordning med fast sum for hver boenhet, f eks kr 250 for alle enheter, for å rette opp i skjevutvikling av husleiekostnader. Årsak: selv om reeell bruk er relativ uavhengig av størrelse på leilighetene. Denne endringen er allerede gjennomført i nabo-sameiet. Ønsker at dette gjennomføres så raskt som mulig ved neste KPI justering av husleiekostnader.

Forslag til vedtak: At endringen gjennomføres ved neste mulighet, når husleieprisene skal reguleres.

Forslaget fremmet av Nikoline Mann

Styrets innstilling: Styret har vært i kontakt med Nbbo, og de kommer med følgende uttalese.

De av sameiets kostnader som fordeles etter sameiebrøken må forbli i samme brøkforhold også ved justering av nivå. Nivået må endres prosentvis og justeringer kan ikke håndheves med flate kronesummer. Sameiebrøken er satt i Bygge- og finansieringsplanen av utbygger

For at dette skal gjennomføres må samtlige eiere, altså 48 av 48 godta dette. Erfaringsmessig er dette vanskelig og oppnå da de med mindre leilighet kommer dårligere ut hvert år.

5.4 Stikkontakt utvendig på carporter

Dette har vært oppe til diskjosjon tidligere år. Men dette forslaget er muligens gjennomførbart mtp det elektiske anlegget og belastning. Forslaget er å sette opp to utvendige kontakter pr rekke biler. Dvs 4 stk på rekkene på tun og 6 stk på tun 2. Vanlig stikk med 2 punkt. Dette gjør det mulig å lade bilbatteri om vinteren ved lave temperaturer. Maks 2-3 ganger på vinter for de som trenger. Uttaket kan også brukes til støvsuging av bil. Dette vil ikke bruke mye strøm noe som jeg tror ikke trengs å måles på noe vis. Men dette kan også gjøres enkelt om noen mener vi trenger at den som bruker strøm trenger å dekke den utgiften selv. Da kan vi bare ha en avtale om en pris pr gang vi bruker uttaket med en vipps løsning feks.

Forslag til vedtak: Stemme for om vi skal sette på 10 utvendige kontakter på carporter om det lar seg gjøre for strømforsyningen der med kun 10 stk.

Forslag fremmet av Anett Henriksen

Styrets innstilling: Det er satt opp stikk på ladestolpe ved tun 1, dette kan brukes på støvsuging og ladning av bilbatteri.

5.5 Bytte leverandør av utevedlikehold - bedre tjeneste og pris.

Vår leverandør på sommer og vintervedlikehold EVAT har ikke levert tilfredstillende de seneste årene, verken på sommer -eller vintervedlikeholdet. Forslaget er at styret jobber med andre alternativer og gis myndighet til å bytte til en løsning og leverandør som både er vesentlig rimerligere og bedre enn dagens ordning. En løsning kan innebære at vi som sameie feks kjøper våre egne robotgressklippere, en annen løsning kan være å betale snømåking pr gang i stedenfor en fast månedspris mm. Det er pr nå ikke strengt tatt nødvendig med fast månedspris på snømåking i månedene okt, nov, mars og april. Vi må se på gode alternativer for denne tjenesten. Forslaget innebærer også at styret må hente inn pris fra minst 3 forskjellige leverandører både på sommer og vintervedlikeholdet.

Forslag til vedtak: Stemme for at styret kan bytte leverandør på sommer og vintervedlikehold ut i fra beskrivelsen overfor. Dette for å gjøre tjenesten rimeligere og mer tilfredstillende enn dagens ordning med EVAT. Forslaget innebærer også at styert forplikter seg til å hente inn minumum 3 tilbud fra seriøse leverandører for å sørge for at vi faktisk får den beste prisen og kvaliteten på tjenesten.

Forslag fremmet av Anett Henriksen

Styrets innstilling: Styret jobber videre med dette

5.6 Sak til orientering

Vedlikehold av vinduer utvendig

Det er oppdaget at flere vinduer har begynt å flasse maling. Tiden for vedlikehold er for lengst inne. Dette gjelder maling av vinduer utvendig. Styret vil gjerne diskutere om alle vinduene skal males, eller om de som bare flasser av og er i dårlig stand skal vedlikeholdes i første omgang.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet og hvilket anbud man skal velge. Eventuelt om man bør hente inn enda flere.

Foreløpige anbud;

Maler Sejdija Kim	245.000
Total Maling	515.000
Proffmalerne	596.150
SB MALERFIRMA BEKTASEVIC	450.000

Prisene er hentet inn i 2025 og er inkl. mva

5.7 Sak til orientering

Tekking av tak på carportene

Styret har oppdaget mye fukt i carportene under dugnaden i fjor. Det er også oppdaget lekkasje i 3 carporter på tun 1. Prismessig lønner det seg å tekke alle carporten, da såpass mange er berørt, og flere vil bli berørt i løpet av de neste årene.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet, og hvilket anbud man skal velge. I denne saken jobber styret med å hente inn flere anbud, men må vente til snøen tiner.

Foreløpige anbud;

Buskerud Blikk;

812,50 per kvadrat for å tekke 30 kvadratmeter, pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Dette var kun den øverste rekken carport på tun 2 som ble inspisert. pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Totalt for 30 kvadratmeter; 36250,- inkl mva

Ekkert Anatolij

375 per kvadratmeter for å tekke alle carportene, totalt 743 kvadratmeter, inkl. nye beslag og utskiftning av råtne bord på veggene.

Totalpris for 743 kvadratmeter; 417.302,50,- Inkl mva

Styrets innstilling: Styret jobber videre med anbud

6. Valg

Det skal velges følgende:

2 styremedlemmer

1 varamedlem

6.1 Styremedlemmer

Styremedlem - velges for Cecilie Fevang (2024-2026)

Styremedlem - velges for Nikoline Mann (2024-2026)

Forslag til vedtak: Styremedlem - May Theresse Midtveit (2026-2028)

Styremedlem - Anett Henriksen (2026-2028)

Styrets innstilling: Styret vil neste år bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara. Det er 1 Styremedlem mindre enn forrige år. Styret og valgkomiteen mener dette holder.

6.2 Varamedlem

Varamedlem - velges for Jan Egil Johansen (2025-2026)

Forslag til vedtak: Varamedlem - Robert Selmer (2026-2027)

6.3 Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av sameier Helle Fretheim.

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

6.4

Med vennlig hilsen for styret

01.02.2026

Tommy Kjærsrud

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Bjørketunet

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bjørketunet ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 891422962. Sameiet består av 48 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, Tommy Kjærsrud
Styremedlem, Cecilie Fevang
Styremedlem, May Theresse Midtveit
Styremedlem, Nikoline Mann
Styremedlem, Aylin Yesil Duman
Varamedlem, Jan-Egil Johansen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved behov.

Valgkomitè:

Helle Fretheim

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 8 styremøter og behandlet og protokollert 0 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Bjørketunet.

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:

- Installere resten av radonvifter, kasser og stikk
- Hente inn tilbud på maling av vinduer og igangsette ila sommer 2026.
- Carportene er preget av fuktskader og lekkasje. Styret fortsetter arbeidet med å hente inn anbud og igangsette ila sommer 2026.
- Oppfølging av eksisterende, og evt nye installasjoner av elbil ladeanlegg.
- Oppfølging av eksisterende avtale med (EVAT, Pelias, Parkeringsavtale Espira Kniveåsen barnehage, Charge365, NBBO, Viken Fiber).
- Planlegging av dugnad 2026

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Foretatt Radonmålinger. 2025
- Igangsatt pilotprosjekt på radonvifter. 2025
- Reklamasjon av 2 led lamper i carporten på tun 2. 2025.
- Satt opp utvendig stikk og innbygningskasse til radonviftene på pilotprosjektet 2025
- Oppdatering av trivselsreglene. 2025
- Beising av resterende yttervegger på tun 1. 2025
- Hengt opp parkering forbudt skilt. 2025
- Rampe satt opp på søppelrom tun 2. 2025
- Reklamasjon på flere lysarmaturer i carport på tun 2 2024
- Satt opp stikkontakt støvsuger 2024
- Reklamasjon på flere av LED lampene på gangvei mellom Tun 1 og Tun 2 2024
- Rampe på søppelrom Tun 1 2024
- Bytte av lyssensor carport Tun 1 2024
- Reparasjon av lysmaster på parkeringsplass 2024
- Bytte til led lamper over carporter 2023
- Inspeksjon tak 2023
- Ny sandkasse med lokk og sand 2023
- EVAT- avtale gartnertjenester fellesområder 2021-
- Beising av yttervegger Tun 1 2021
- Oppgradering utelys Tun 1 og 2 2021
- Installasjon av elbil ladeanlegg i carporter 2021 -
- Utbedring av vannlekkasje carport Tun 2 2021 og 2023
- Utbedring takbeslag 2021
- Utskiftninger postkasser 2022
- Rette opp jordfeil tun 2 2022
- Fjerning av gamle ladebokser 2022

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. 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.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

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.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 78883929. 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.

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

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
01.02.2026
Tommy Kjærsrud

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

Resultatregnskap Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 934 363	1 672 645	1 933 995	1 990 978
Sum inntekter		**1 934 363**	**1 672 645**	**1 933 995**	**1 990 978**
Kostnader					
Personalkostnader	2	79 870	77 588	77 588	82 665
Avskrivninger	3	19 643	19 643	19 643	19 642
Kommunale avgifter		190 300	178 560	191 040	199 728
Strøm og annen energi	4	39 427	21 167	50 000	40 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	686 187	91 361	624 000	965 000
Løpende driftskostnader	6	361 693	330 245	327 000	350 000
Administrativ konsulentbistand	7	85 712	81 036	90 764	94 610
Digitale tjenester		310 464	304 704	327 744	322 882
Forsikringer		228 756	180 892	231 542	258 495
Andre driftskostnader	8	8 217	7 835	31 000	9 020
Sum driftskostnader		**2 010 269**	**1 293 031**	**1 970 321**	**2 342 042**
Driftsresultat		**-75 906**	**379 614**	**-36 326**	**-351 064**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		49 610	49 952	47 100	45 000
Andre finansinntekter		20 097	17 086	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**69 707**	**67 038**	**47 100**	**45 000**
Årets resultat		**-6 199**	**446 653**	**10 774**	**-306 064**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-6 199	446 653	0	0
Sum disponeringer		**-6 199**	**446 653**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	57 292	76 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**57 292**	**76 935**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 983
Andre fordringer	9	317 975	297 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 893 126	1 903 008
Sum omløpsmidler		**2 211 101**	**2 208 597**
SUM EIENDELER		**2 268 393**	**2 285 532**

Balanse - Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 014 040	2 020 239
Sum egenkapital	**11**	**2 014 040**	**2 020 239**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 697	10 843
Gjeld til forretningsfører		150	0
Leverandørgjeld		250 506	254 450
Sum gjeld		**254 353**	**265 293**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 268 393**	**2 285 532**

Sted:_____, dato:_____

Tommy Kjærsrud Styreleder	May Theresse Midtveit Styremedlem	Aylin Yesil Duman Styremedlem
Cecilie Fevang Styremedlem	Nikoline Mann 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	1 374 960	1 145 856
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	191 232	168 192
3630 Internett / Bredbånd	315 648	307 584
3645 Leie parkeringsplass	52 523	51 013
Sum	**1 934 363**	**1 672 645**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	70 000	68 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 588
Sum	**79 870**	**77 588**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Opplegg for elbil ladeanlegg	Opplegg til elbil laderanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	68 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	68 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 923	39 286
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 828	29 464
Årets avskrivninger :	9 821	9 821
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	7	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	39 427	21 167
Sum	**39 427**	**21 167**

Konto 6340 lys/varme gjedler fellesstrøm 2025 kr 33 160,68; strøm elbil lading 2025 kr 1 12 845,94 og innbetaling strøm elbil lading CHARGE 365 des.24-des.25 kr -106 579,16.

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 482	767
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 270	53 639
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	69 186	36 955
6640 Periodisk vedlikehold	521 250	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	0
Sum	**686 187**	**91 361**

Konto 6640 periodisk vedlikehold gjelder vask og maling av fasade kr 450 000,00 og radonreduserende tiltak Bjørkelunden nr 14, 16 & 26 kr 71 250,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	350 378	323 445
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 615	0
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
Sum	**361 693**	**330 245**

Konto 6395 sommer og vintervedlikehold gjelder gartnertjenester januar-desember 25 kr 201 930,00 og snørydding januar-desember 25 kr 148 447,50.

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	81 462	77 436
Sum	**85 712**	**81 036**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	199	261
6540 Inventar	199	0
6550 Driftsmateriale	1 779	110
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	391	496
7420 Gave og tilskudd	440	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 539	4 568
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
Sum	**8 217**	**7 835**

Note 9 - Andre fordringer

	År 2025	År 2024
1500 Kundefordringer	52 623	51 013
1564 Periodisering	265 352	242 279
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	4 314
Sum	**317 975**	**297 606**

Konto 1564 "periodisering" gjelder Pelias avtale periode 1.1.-31.10.2026 kr 13 630,75 og forsikring 2026 kr 251 721,00.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	855 866	914 006
1933 Plasseringskonto 31+	1 037 260	989 003
Sum	**1 893 126**	**1 903 008**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	2 014 040	2 020 239
SUM EGENKAPITAL	**2 014 040**	**2 020 239**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjørketunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjørketunet

Styreleder	Tommy Kjærsrud (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Nikoline Mann (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Cecilie Fevang (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Aylin Yesil Duman (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	May Theresse Midtveit (sign.)	08.03.2026

Til årsmøte i
Sameiet Bjørketunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bjørketunet 's årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 199. 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, 9. mars 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
09/12838/4/HEGSOS
Arkivkode
GBNR 34/68
Deres referanse

Dato
22.12.2009

Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 110

3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 34/68, BJØRKELUNDEN 16, HUSREKKE 2, OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest ble mottatt her den 23.10.09. I telefonsamtale med saksbehandler den 24.11.09 ble ansvarlig søker gjort oppmerksom på at de innsendte dokumentene var noe mangelfulle. Ny anmodning om ferdigattest vedlagt kart med plassering av stoppekraner og reviderte kontrollerklæringer ble mottatt her den 17.12.09. Saken er vurdert å være komplett fra sistnevnte dato.

Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig utførende: Block Watne AS m. fl.
Ansvarlig kontrollerende: Block Watne As m. fl.

Gjennomført tiltak:
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19. Rammesøknad, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse for bygningen er behandlet ved bruk av kommunens tidligere saksbehandlingssystem og har saksnummer 06/01030.

Ferdigattesten omfatter:
Hele tiltaket

Midlertidig brukstillatelse:
I brev, datert 08.06.07, ble det gitt midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygget, med merknad om at det gjensto arbeider i forbindelse med opparbeidelse av utomhusarealer. Det ble ikke satt noen frist for innsending av anmodning om midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest:
Det gis med dette ferdigattest for leilighetsbygg i Bjørkelunden 16. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Gebyret dekker blant annet tid medgått til saksgjennomgang, saksbehandling, dokumentbehandling, utferdigelse av tillatelser/attester, utsendelser, journalføring og arkivering, samt tid medgått til avklaringer og kommunikasjon mellom partene.

Påløpt gebyr for utferdigelse av ferdigattest i denne saken er kr 2625,-

Med vennlig hilsen

Hege Søstrand Bu
overarkitekt

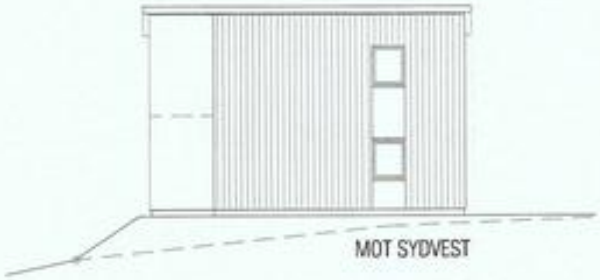

Vei 1
Vei 13
Vei 4
FL6
1,1 da
KNIVEÅSEN
BLOCK WATNE AS
D-2



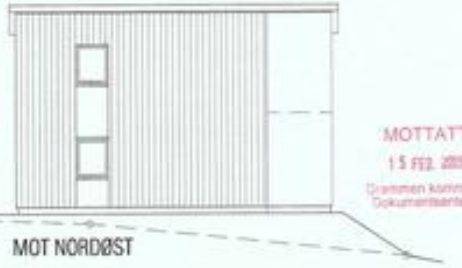
MOT NORDVEST



MOT SYDØST



MOT SYDVEST



MOT NORDØST

NB! Kotelinjene som vist på situasjonskartet er de opprinnelige, slik de var før området ble planert. Kotelinjer som vist på utomhusplan viser området slik det er idag. Eksisterende terrenglinjer på fasadetegninger refererer seg til utomhusplan.

Mottatt
15 FEB. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

21.08.2006

BJØRKETUNET
KNIVSÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER

HUSREKKE 2 TUN 1

A3-1:100
A4-1:200

23.12.05

RAMMESØKNAD
VEDLEGG E-02

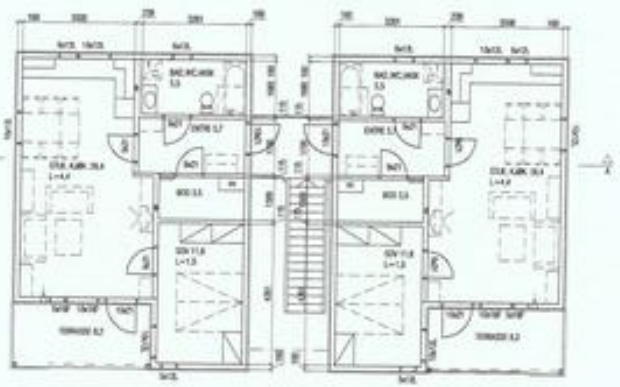
ARK.

04.12

3.02

A

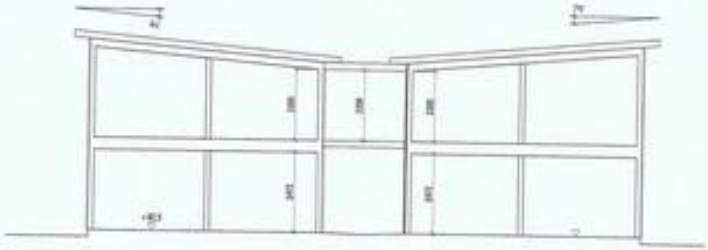
E-33



TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
57,2 m2 BRA
52,8 m2 BOA
Oppgang 01
215.H0201

HUSREKKE 2
TUN 1
2.etg.

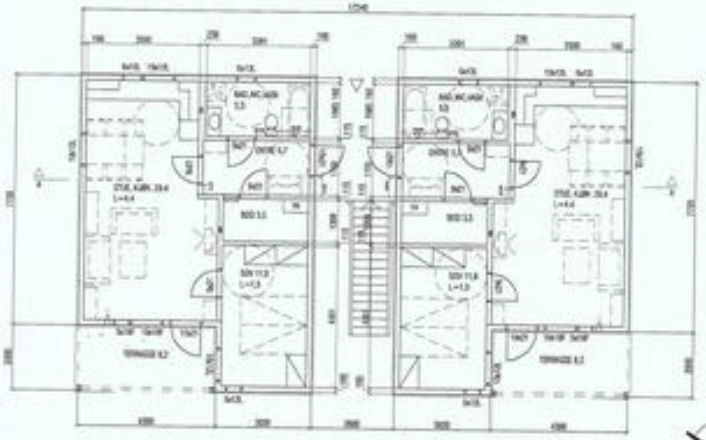
TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
57,2 m2 BRA
52,8 m2 BOA
Oppgang 01
216.H0202



SNITT A-A

AREALER I HHT TIL NS 3940
BRA = 228,8 m2
BYA = 163,9 m2

21.08.2006



TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
57,2 m2 BRA
52,8 m2 BOA
Oppgang 01
105.H0101

HUSREKKE 2
TUN 1
1.etg.

TYPE A
2 ROMS 1.ETG.
57,2 m2 BRA
52,8 m2 BOA
Oppgang 01
106.H0102

MOTTATT
15 FEB. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

E-34

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 10-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS

PLANER OG SNITT
HUSREKKE 2 TUN 1

A2-1:100
A4-1:200
23.12.05

RAMME/BRUKAD
M09.030.0-01

ARK.
04.12

1.02

A

TINGLYST
DAGBOKNR: 268754
19 MARS 2007
STATENS KARTVERK

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Returneres til: Byplan
Drammen kommune
Engene 1
3008 Drammen

Fødselsnr./Org.nr. 939214895
Ref.nr. 1609

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	34	68		

Bjørkelunden 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
210336[redacted]	Målfrid Steinde Almquist	1/2
230322[redacted]	Henrik Almquist	1/2

Doknr: 268754 Tinglyst: 19.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	68	BG	13	B	88	BG	25	B	100	BG	37	B	68	B	49			
2	B	68	BG	14	B	68	BG	26	B	68	BG	38	B	88	B	50			
3	B	68	BG	15	B	88	B	27	B	100	B	39	B	68	B	51			
4	B	88	BG	16	B	68	B	28	B	68	B	40	B	88	B	52			
5	B	68	B	17	B	100	BG	29	B	57	BG	41	B	68	BG	53			
6	B	68	B	18	B	68	BG	30	B	68	BG	42	B	88	BG	54			
7	B	68	B	19	B	100	B	31	B	68	BG	43	B	57	BG	55			
8	B	88	B	20	B	68	B	32	B	88	BG	44	B	88	BG	56			
9	B	57	BG	21	B	88	BG	33	B	68	BG	45	B	68	B	57			
10	B	57	BG	22	B	88	BG	34	B	88	BG	46	B	88	B	58			
11	B	57	B	23	B	88	B	35	B	57	B	47	B	57	B	59			
12	B	57	B	24	B	88	B	36	B	68	B	48	B	88	B	60			

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

Sum tellere: 3624 = nevner: 3624

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.

RETT KOPI BEKREFTES

Ivar Strømsjordet
Advokat
DRAMMEN

Dato	Partenes underskrift
08.01.07	

SF0217 04.2005 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)
Drammen, 08.01.07	ifølg fullmakt	Ivar Strømsjordet Advokat DRAMMEN
Det samtykkes i seksjoneringen. Oslo, Nordea Bank Norge ASA	Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument. for Nordea Bank Norge ASA ifølg spesialfullm.	

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.	
34	68			**kommune**

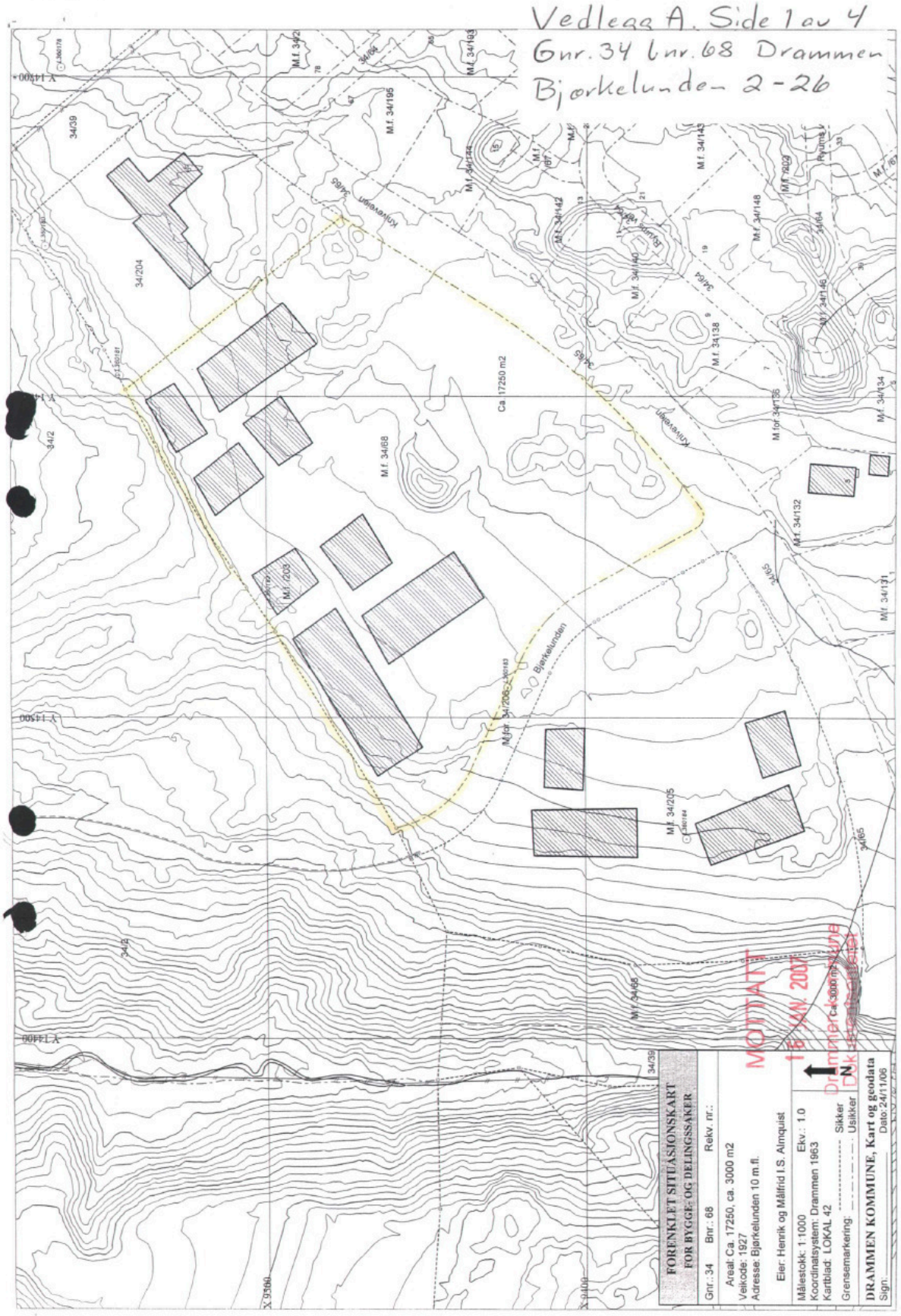
DRAMMEN KOMMUNE
BYGGE- OG REVISJONSSAKER

Sted og dato	Stempel og underskrift
05.03.07.	Grete Astrup

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
08.01.07	


Vedlegg A. Side 1 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 34 Bnr.: 68 Rekv. nr.:
Areal: Ca. 17250, ca. 3000 m2
Veikode: 1927
Adresse: Bjørkelunden 10 m.fl.
Eier: Henrik og Målfrid I.S. Almquist
Målestokk: 1:1000 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Kartblad: LOKAL 42
Grensemarkering: Sikker Usikker
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Dato: 24/11/06
Sign:
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret
Ca 17250 m2
Ca 3000 m2
34/68
34/204
34/205
34/2
34/39
34/65
34/66
M.f. 34/68
M.f. 34/138
M.f. 34/132
M.f. 34/131
M.f. 34/134
M.f. 34/148
M.f. 34/143
M.f. 34/142
M.f. 34/144
M.f. 34/196
M.f. 34/203
M for 34/135
M for 34/208
Bjørkelunden
Utkjørsel
Kjørevei

Vedlegg A. Side 2 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

INDEX | DATO | SIGN. | KONTR.
x | | | VSM
x | | ØSM |
x | | | TEKST

BJØRKETUNET

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØI
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 -

BRUK AV TEGNINGE
Denne tegning er be
om opphavsrett til å
12.5.1961 og må ik
uten arkitektens (or
samtykke.

TEGNINGS TITTEL
UTOMHUSPLAN
HELE FELTET

MÅLESTOKK
X
A4

DATO
13.12.06

SAK NR.
04.12

TEGN. STATUS
SEKSJONERIN(

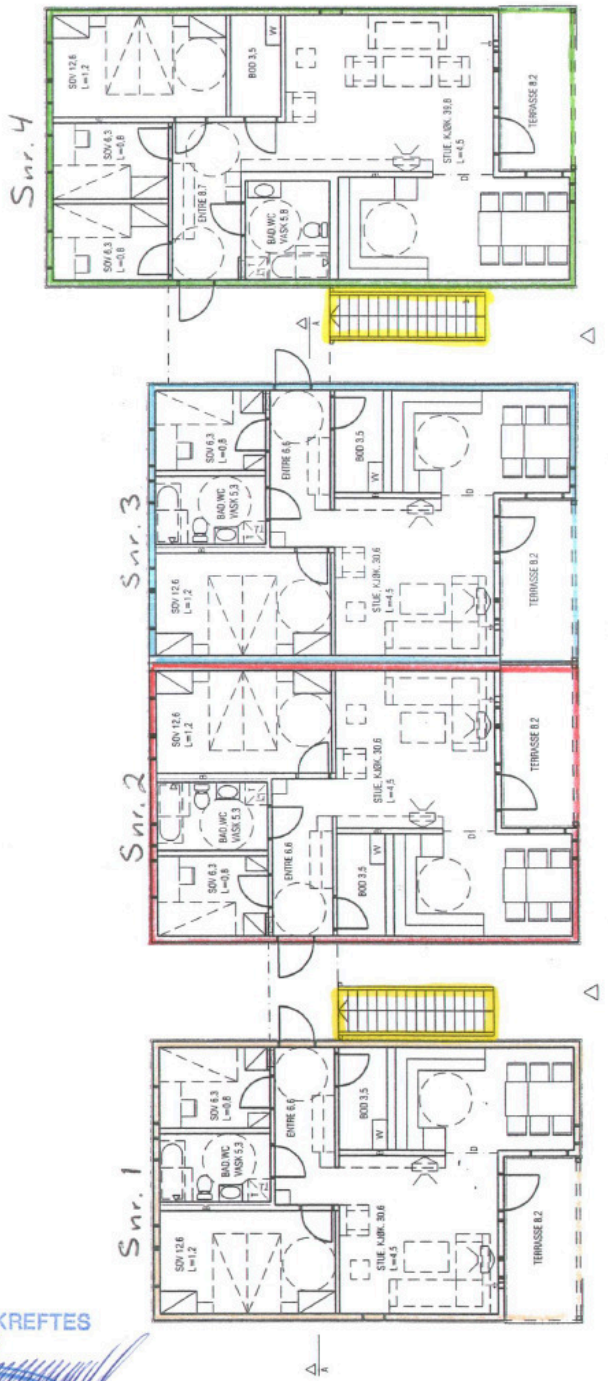
TEGN. NR.
X

SIGN. S-M
KONTR. S-M
ARK.



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

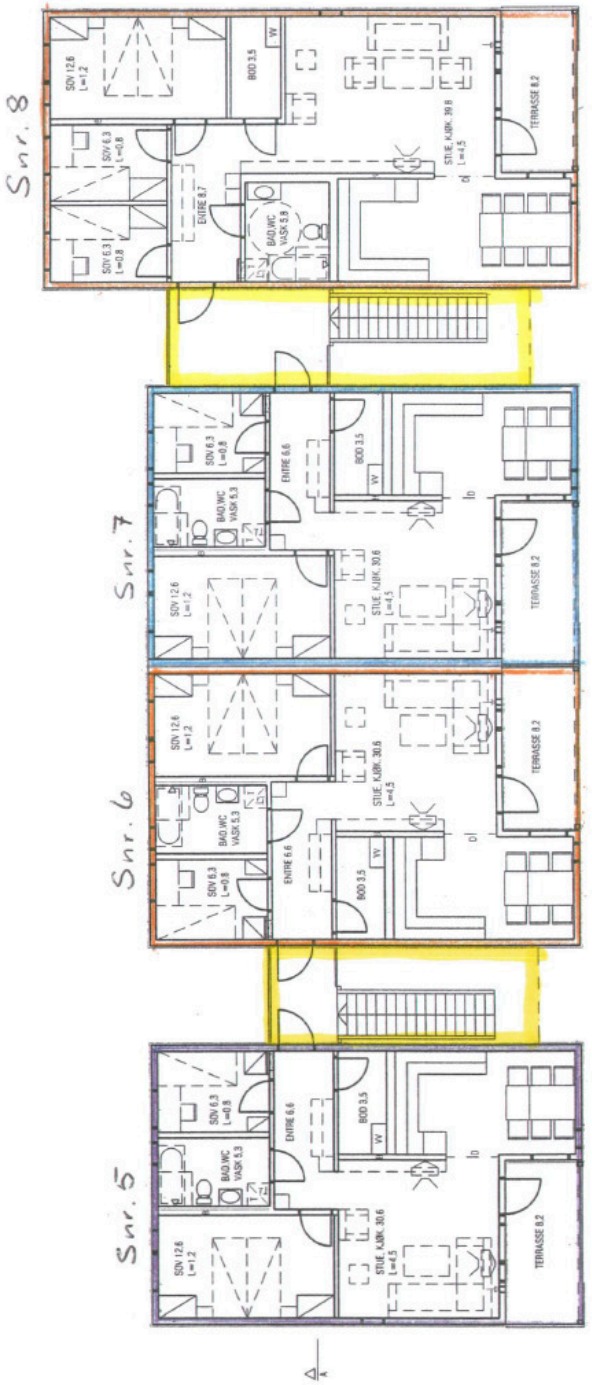
Vedlegg B. Side 1 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



RETT KOPI BEKREFTES
Ivar Strømsjordet
Advokat
DRAMMEN

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 2 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



TYPE C1
4 ROMS 2 ETG.
88 m2 BRA
83,5 m2 BOA
OPPGANG 02
211.H0202

TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68.8 m2 BRA
63.9 m2 BOA
Oppgang 02
212.H0201

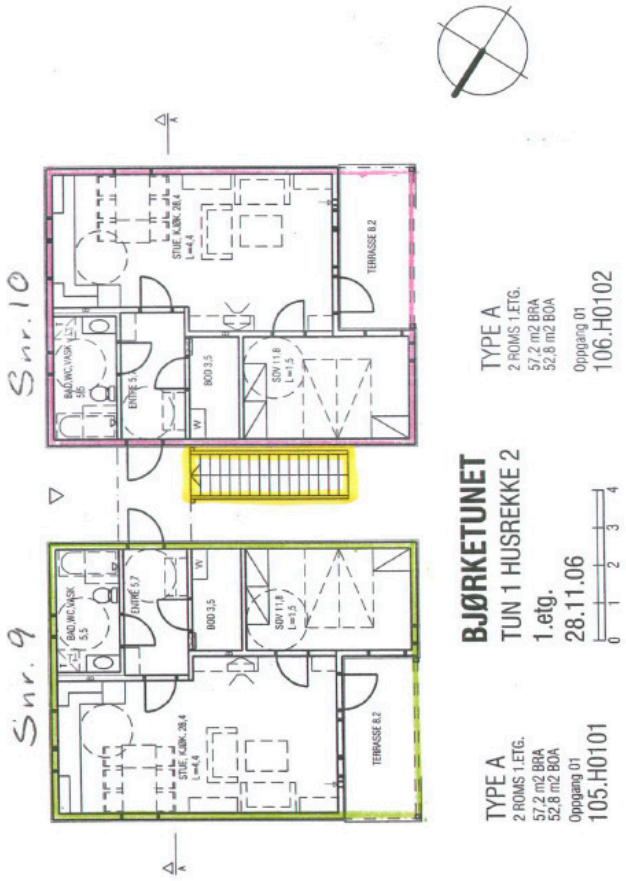
TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68.8 m2 BRA
63.9 m2 BOA
Oppgang 01
213.H0202

BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 1
2.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68.8 m2 BRA
63.9 m2 BOA
Oppgang 01
214.H0201

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

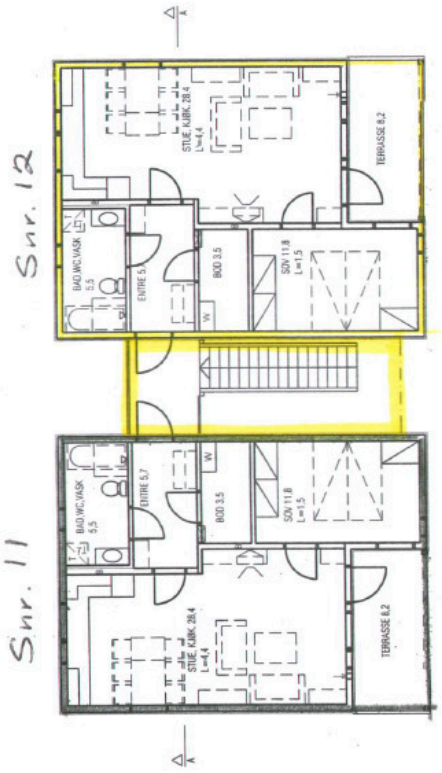
Vedlegg B. Side 3 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune

Vedlegg B. Side 4 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

[redacted]



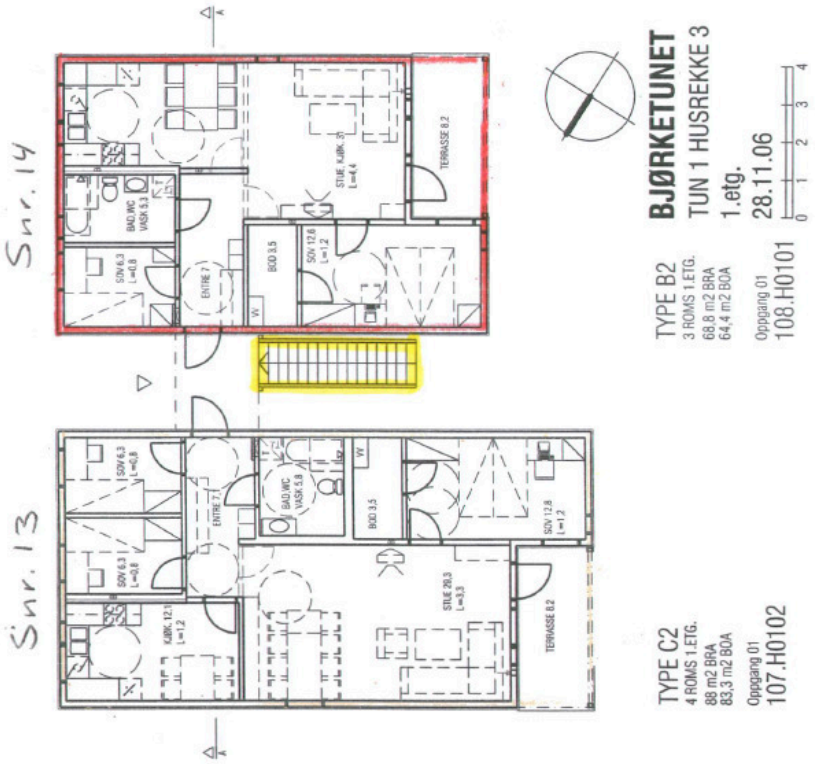
BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 2
2.etg.
28.11.06

TYPE A
2 ROMS 2 ETG.
57.2 m2 BRA
52.8 m2 BOA
Oppgang 01
215.H0201

TYPE A
2 ROMS 2 ETG.
57.2 m2 BRA
52.8 m2 BOA
Oppgang 01
216.H0202

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 5 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 3
1.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
108.H0101

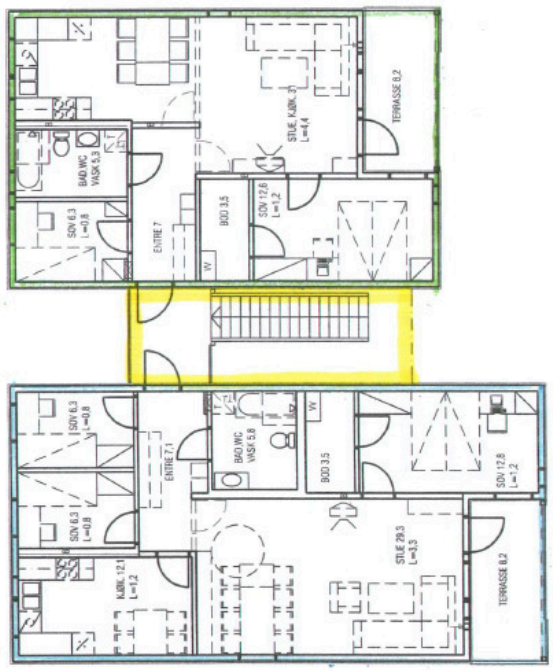
TYPE C2
4 ROMS 1.ETG.
88 m2 BRA
83,3 m2 BOA
Oppgang 01
107.H0102

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 6 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

Snr. 16

Snr. 15



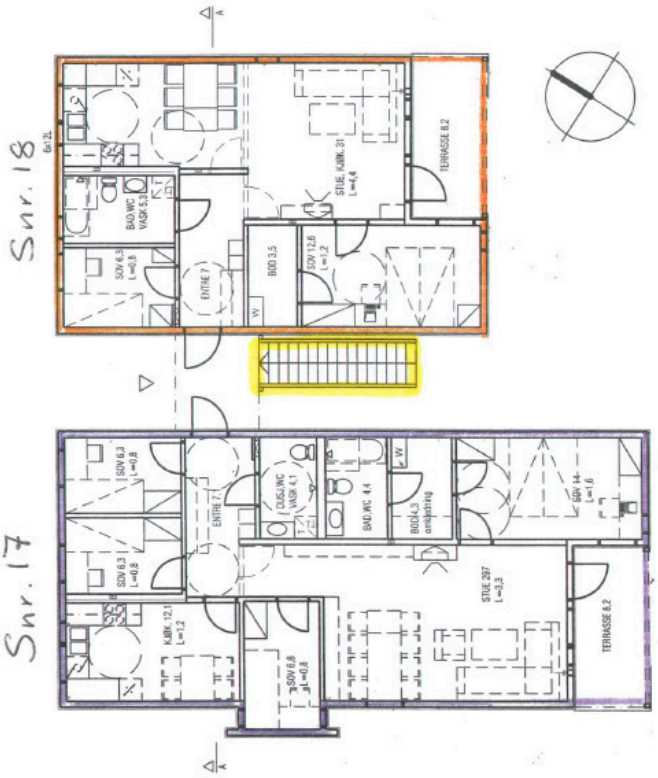
BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 3

TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
218.H0201
2.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
88 m2 BRA
83,3 m2 BOA
Oppgang 01
217.H0202

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 7 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 4
1.etg.
28.11.06

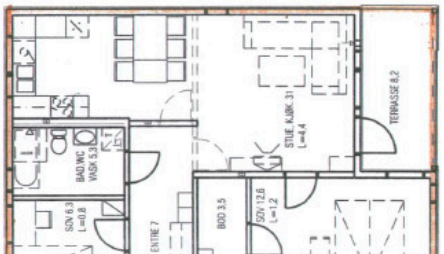
TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68.8 m2 BRA
64.4 m2 BOA
Oppgang 01
110.H0101

TYPE D2
5 ROMS 1.ETG.
100 m2 BRA
94.7 m2 BOA
Oppgang 01
109.H0102

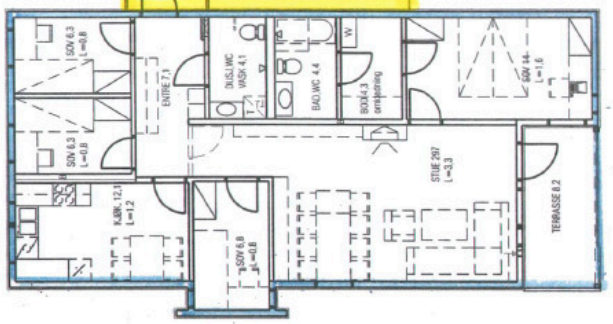
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 8 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

Snr. 20



Snr. 19



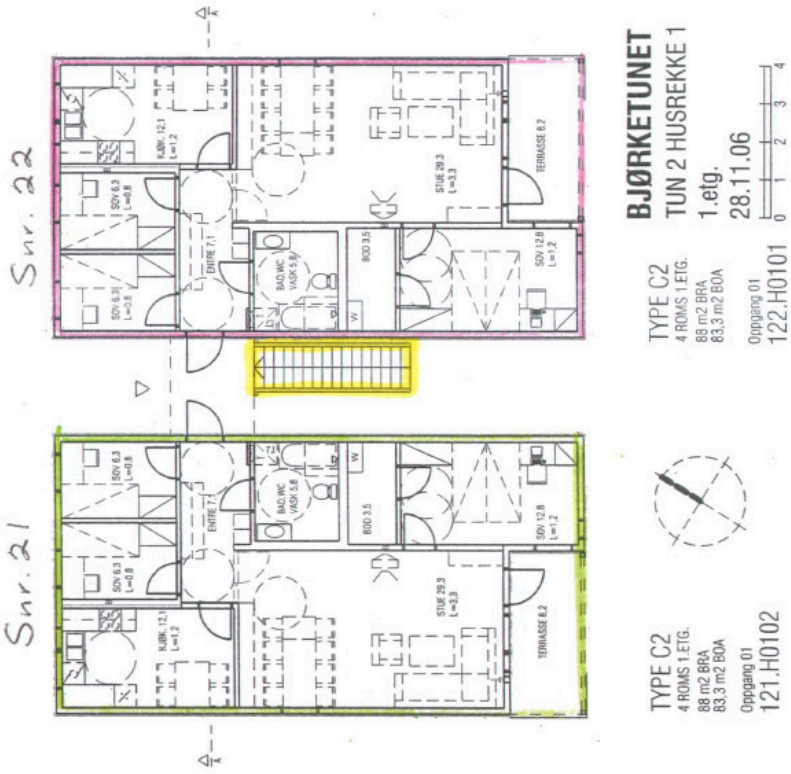
BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 4
2.etg.
28.11.06

TYPE B2
3 ROMS 2.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
220.H0201

TYPE D2
5 ROMS 2.ETG.
100 m2 BRA
94,7 m2 BOA
Oppgang 01
219.H0202

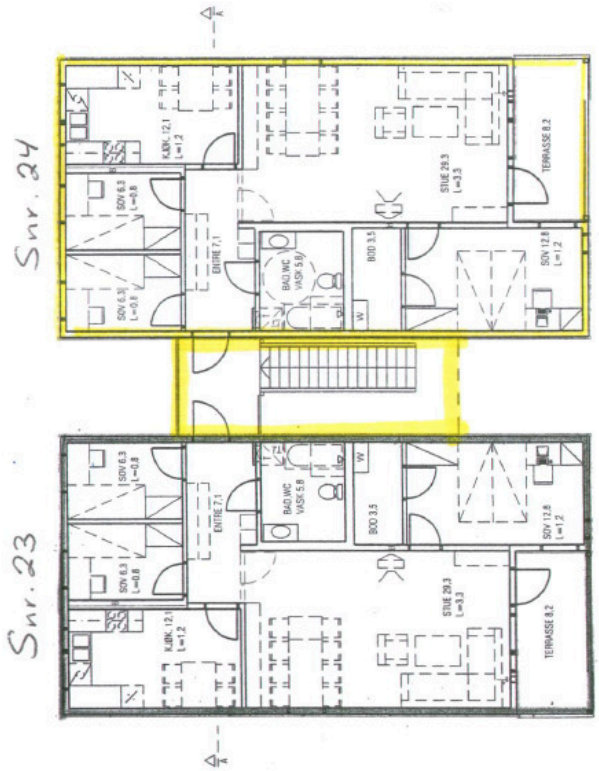
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 9 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 10 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



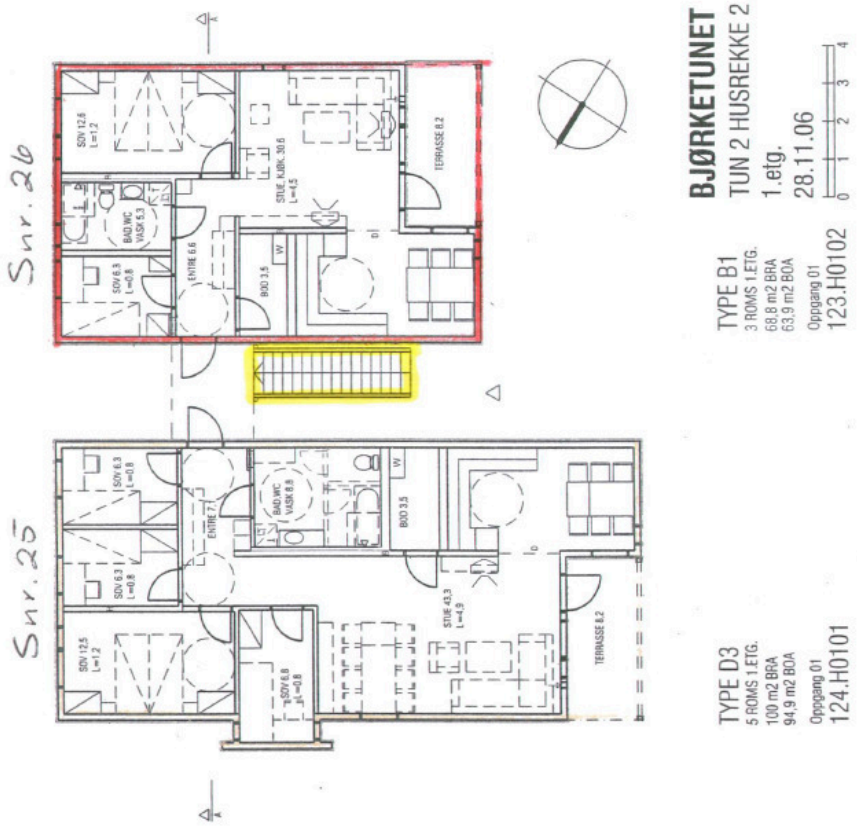
BJØRKETUNET
TUN 2 HUSREKKE 1
2.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
88 m2 BRA
83,3 m2 BOA
Oppgang 01
236.H0201

TYPE C2
4 ROMS 2.ETG.
88 m2 BRA
83,3 m2 BOA
Oppgang 01
235.H0202

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 11 a-21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



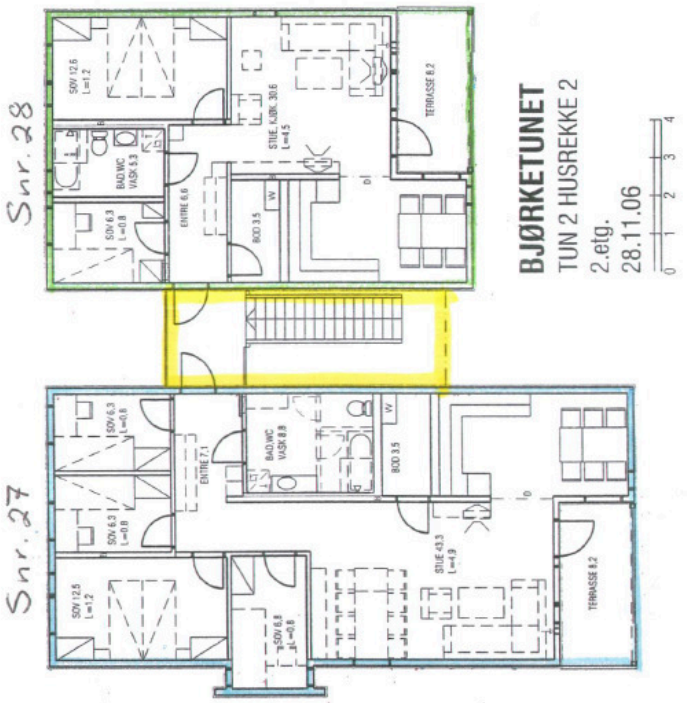
BJØRKETUNET
TUN 2 HUSREKKE 2
1.etg.
28.11.06

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA
Oppgang 01
123.H0102

TYPE D3
5 ROMS 1.ETG.
100 m2 BRA
94,9 m2 BOA
Oppgang 01
124.H0101

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 12 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



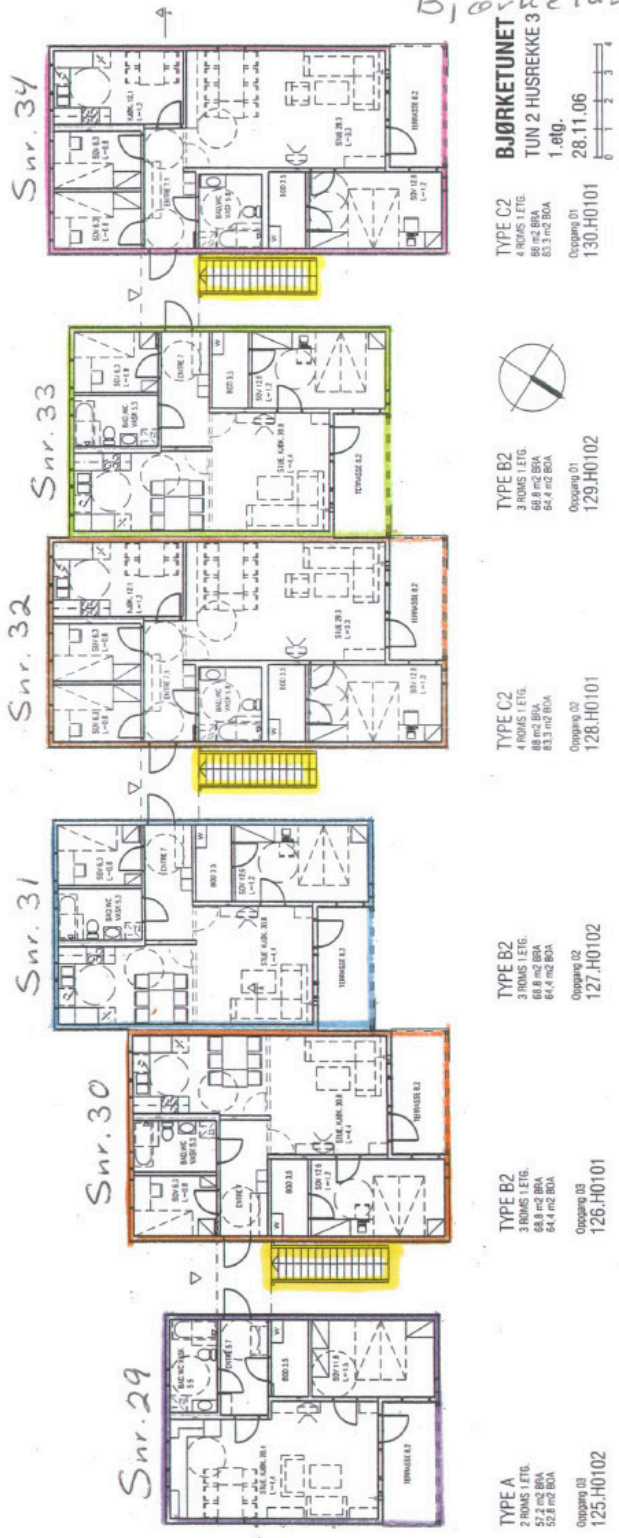
BJØRKETUNET
TUN 2 HUSREKKE 2
2.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

TYPE B1
3 ROMS 2.ETG.
68.8 m2 BRA
63.9 m2 BOA
Oppgang 01
237.H0202

TYPE D3
5 ROMS 2.ETG.
100 m2 BRA
94.9 m2 BOA
Oppgang 01
238.H0201

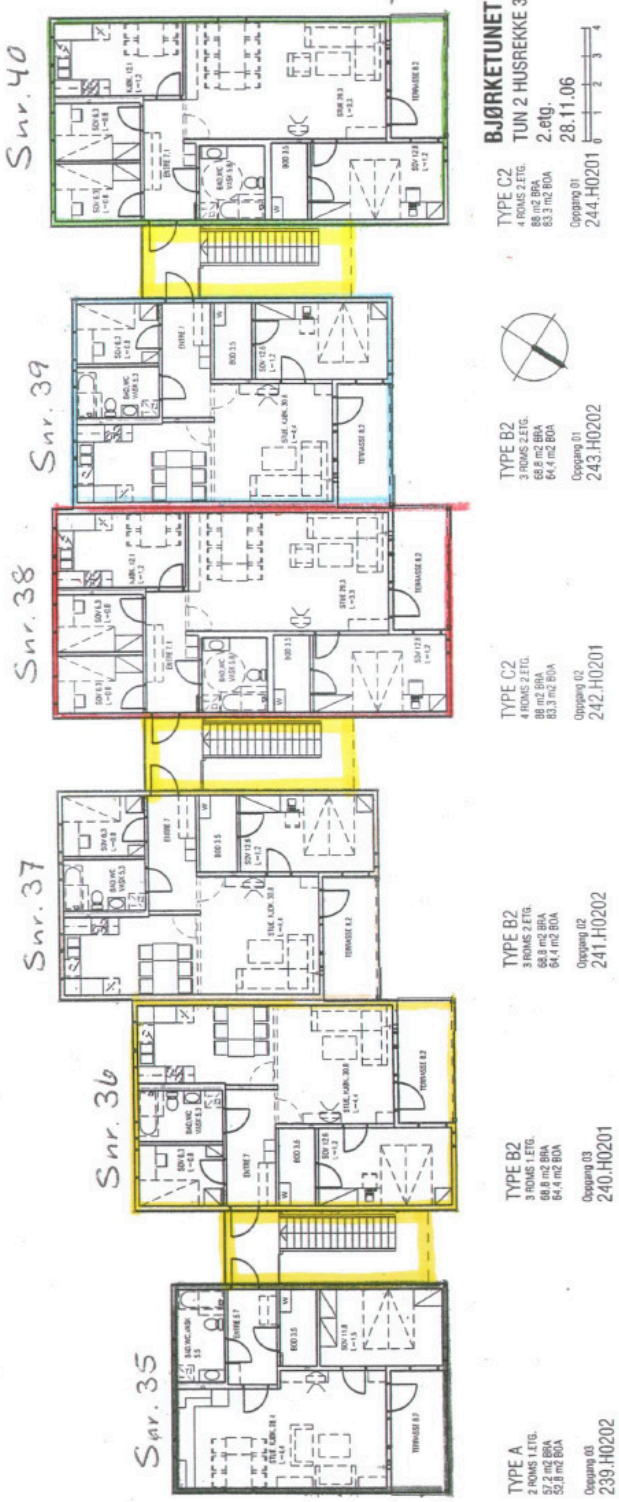
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 13 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



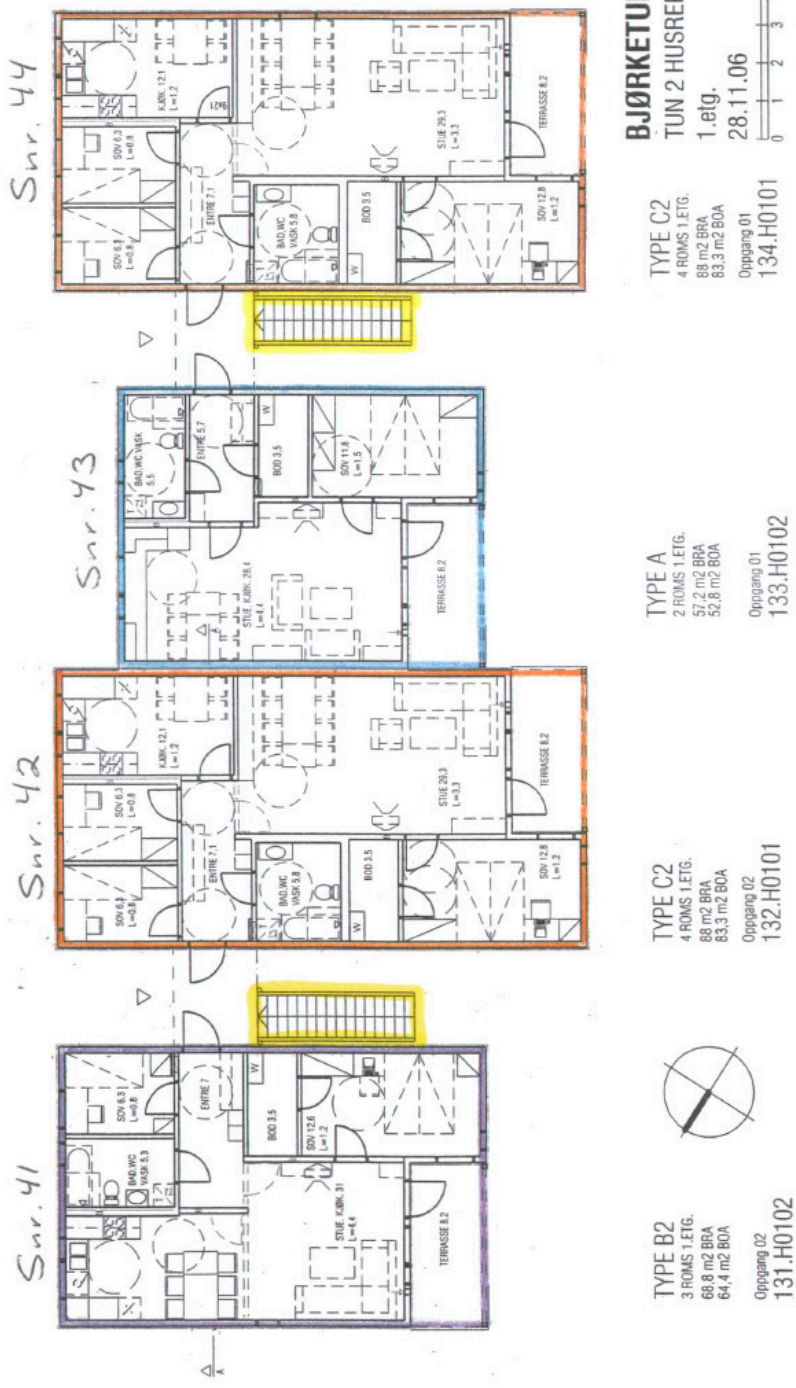
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 14 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



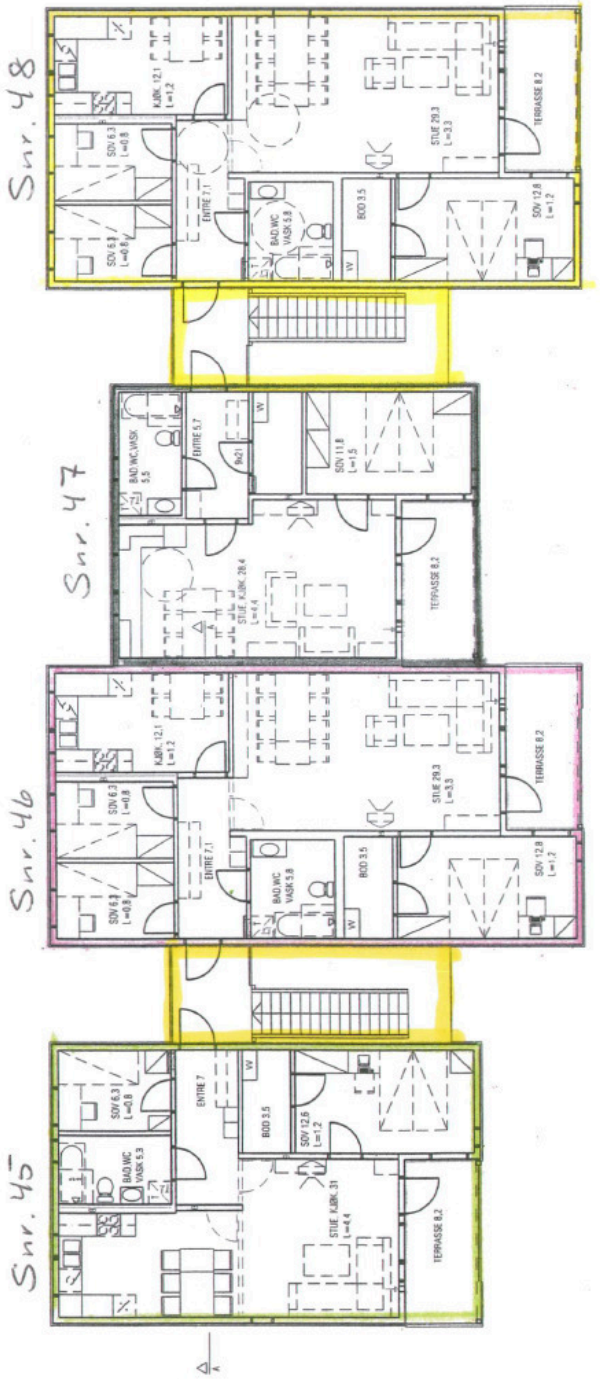
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 15 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



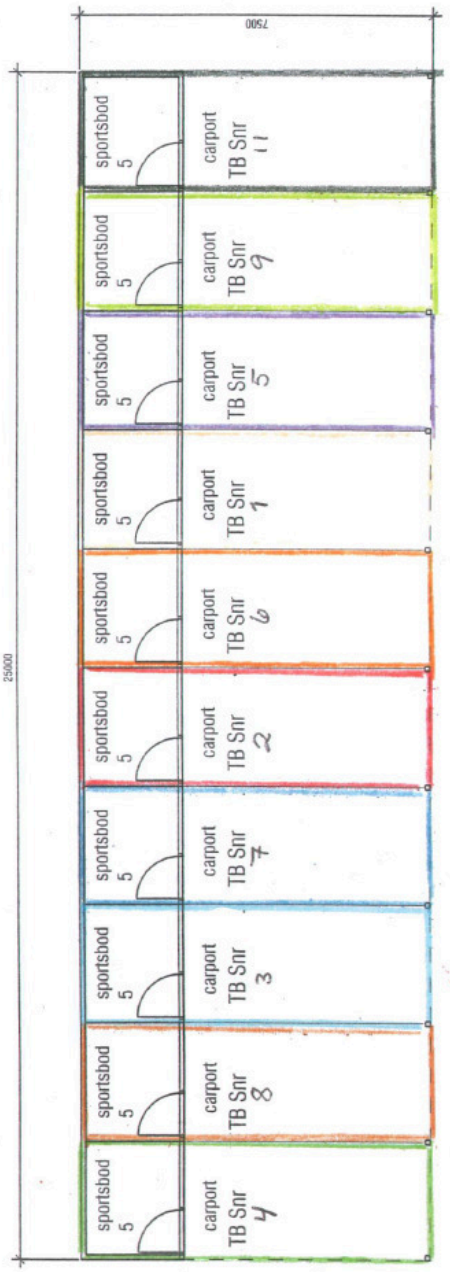
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 16 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

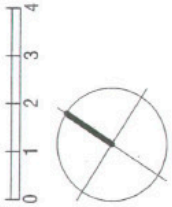


MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 17 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

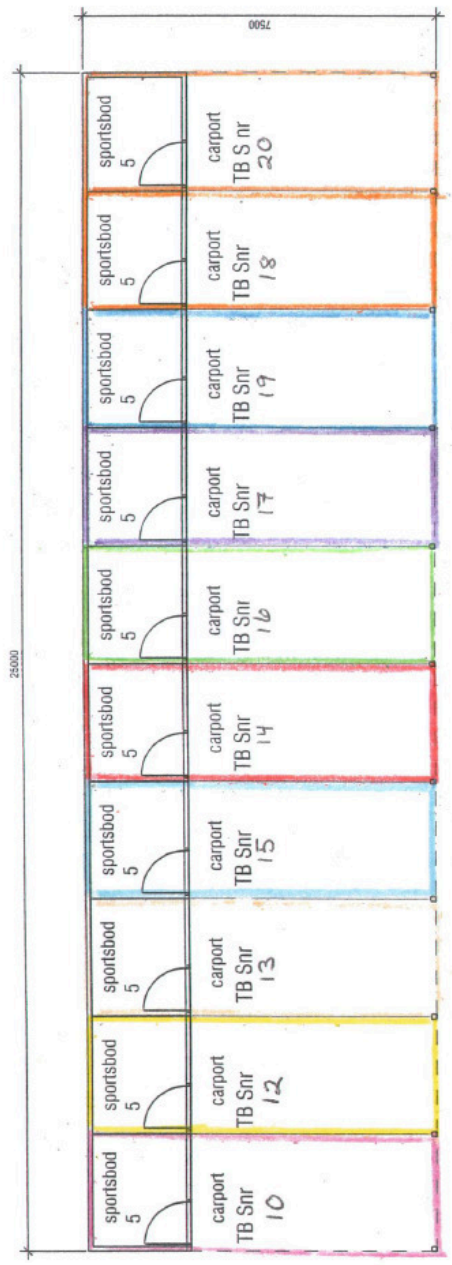


BJØRKETUNET
TUN 1 CARPORT **A**
13.12.06

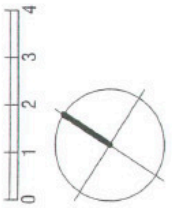


MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 18 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

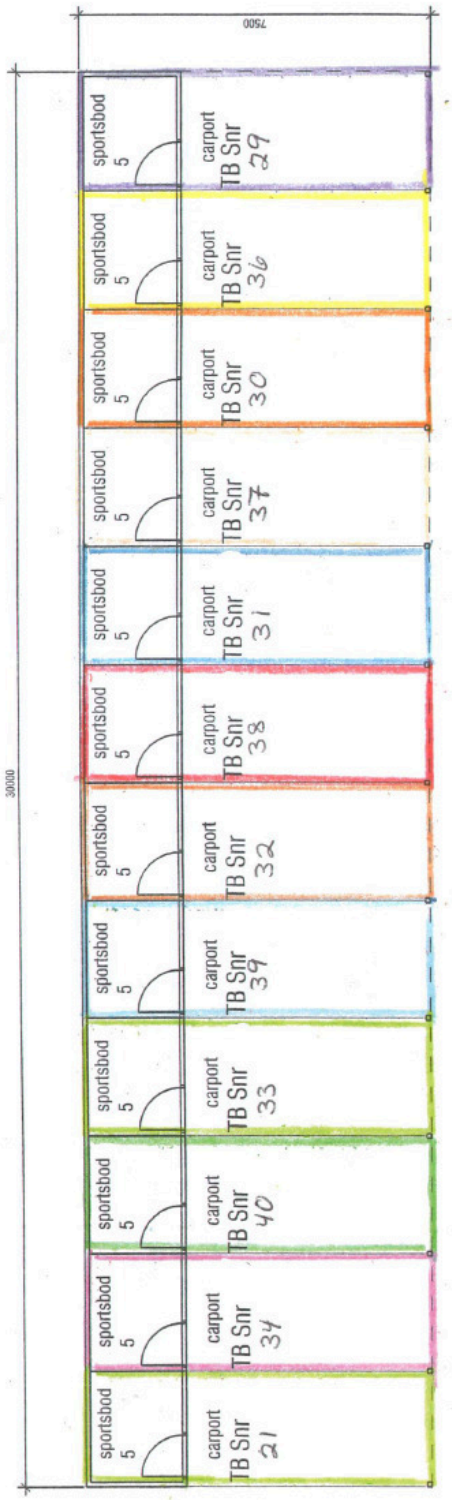


BJØRKETUNET
TUN 1 CARPORT **B**
13.12.06



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 19 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

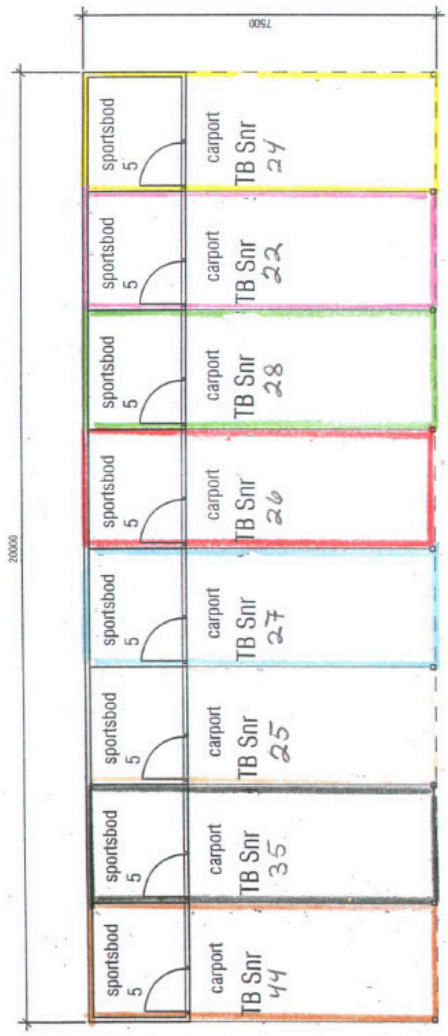


BJØRKETUNET
TUN 2 CARPORT 1
13.12.06

0 1 2 3 4

MOTTATT
16 JAN. 2027
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 20 av 21
Gnr. 34 bnr. 68
Bjørkelunden 2-26

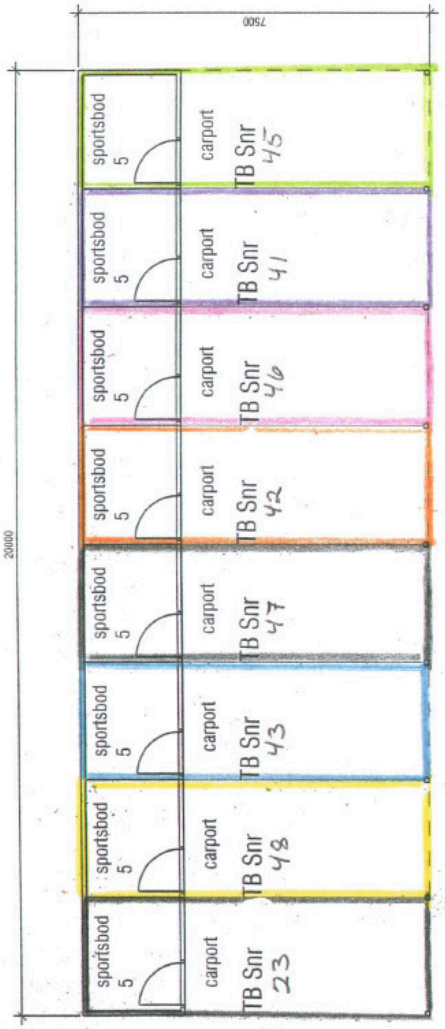


BJØRKETUNET
TUN 2 CARPORT 2
13.12.06

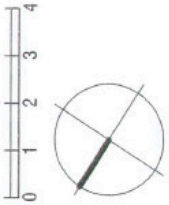
0 1 2 3 4

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 21 av 21
Gnr. 34 bnr. 68
Bjørkelunden 2-26



BJØRKETUNET
TUN 2 CARPORT 3
13.12.06



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg A. Side 4 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 i Drammen
Bjørkelunden 2-26



Vedlegg A. Side 4 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 i Drammen
Bjørkelunden 2-26


Vedlegg A. Side 3 av
Gnr. 34 bnr. 68 i Drammen
Bjørkelunden 2-26
HUSREKKE 3
TUN 1
HUSREKKE 1
TUN 1
HUSREKKE 2
TUN 1
HUSREKKE 4
TUN 1
TG Snr. 1
TG Snr. 2
TG Snr. 3
TG Snr. 4
TG Snr. 9
TG Snr. 10
TG Snr. 13
TG Snr. 14
TG Snr. 17
TG Snr. 18
Grense
92
93
94
95
BJØRKETUNET
TILLEGGSAREALER
TUN 1
06.12.06
0
5
10
15

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 12606 Tinglyst: 06.07.2004 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 6 JULI 2004
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 12606

ERKLÆRING FOR PROSJEKT "KNIVEÅSEN" DRAMMEN

I forbindelse med planlagt utbygging av **gnr. 34 bnr. 39** i Drammen, skal denne erklæring tinglyses på eiendommen og på de parseller som skilles ut fra denne.

1. Forpliktelser i forhold til private fellesanlegg

1.1. Vann- og/eller avløpsanlegg for utbyggingen kan legges over eiendommen.

1.2. Anlegget eies i fellesskap av Block Watne AS og eierne av parsellene skilt ut fra gnr. 34 bnr. 39 som påkobles anlegget. Etter at alle parseller er utskilt og påkoblet, eies anlegget i sin helhet av eierne av disse parseller med lik andel. Parseller som skilles ut fra gnr. 34 bnr. 39 har rett til tilknytning til anlegget.

1.3. Et flertall av eierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Drammen kommune kan også pålegge utbedring av private tekniske anlegg.

1.4. Utgiftene til utbedring og vedlikehold fordeles med like stor andel på den enkelte eier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasjer kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles med like stor andel på den enkelte eier.

1.5. I forbindelse med vedlikehold og utbedring av anlegget kan det tas adkomst og gjøres inngrep på eiendommen. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet, og utgiftene med istandsettingen fordeles på sameierne slik det er fastsatt i pkt. 1.4.

1.6. Det er avsatt plass for montering av postkassestativ. På parseller som grenser til innretninger som El-skap, lysmaster, fjernvarmesentral, trykkstasjon, avfallsplasser og andre fellesinnretninger kan det ikke utføres arbeid som kan skade eller vanskeliggjøre adkomst til eller vedlikehold av disse innretninger.

1.7. Plassering av kabelskap, trafokiosker og gatelys skjer i henhold til stedlig El-verks instruks for slike anlegg og i henhold til planer for området. Slike anlegg vil kunne plasseres innenfor eiendomsgrensene for enkelte parseller.

1.8. Veigrunn og ledningsgrunn vil i enkelte tilfeller gå inn på enkelte parseller. Eier av parsellen kan ikke av den grunn endre eller gjøre tiltak på disse anlegg.

1.9. Eier av utskilt parsell plikter å være medlem av beboerforening/velforening med formål blant annet drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg og fellesanlegg som ikke overtas av kommunen. Kommunen har rett til å benytte veier for gjennomføring av kommunale oppgaver som renovasjon m.v..

2. Forpliktelser i forhold til kommunale anlegg

2.1. Kommunen har rett til å anlegge veiskråninger innenfor grensen for den enkelte parsell. Veiskråningen vedlikeholdes av eier av parsellen.

2.2. Kommunen har vederlagsfri rett til anlegg, drift, vedlikehold og fornyelse av offentlige ledninger over eiendommen. Skader på eiendommen som følge av slike arbeider erstattes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn.

2.3. Ledninger og kummer må ikke overbygges. Det må heller ikke plasseres faste installasjoner nærmere enn 2 meter fra ledningen eller kummen. Endringer av terrengnivå over ledninger og kummer er ikke tillatt uten godkjenning fra Drammen kommune. Eventuelle kostnader dekkes av eier av parsellen.

2.4. Eier av parsellen har full gjerdeplikt mot offentlig vei og andre offentlige arealer.

3. Fjernvarme

Prosjektet skal leveres med fjernvarme levert fra Lindum Ressurs og Gjenvinning AS. Den enkelte parsell er forpliktet til å koble seg til anlegget. Det inngås standard avtale mellom Lindum Ressurs og Gjenvinning AS og eier av den enkelte parsell.

M.S.A KA

Block Watne AS

Forpliktelsen følger eiendommen, og kan ikke endres uten godkjenning av Lindum Ressurs og Gjenvinning AS.

4. Felles bestemmelser

4.1. Eier av den enkelte parsell skal avstå fra å utføre tiltak på parsellen som kan gjøre ledninger, kabler m.v. vanskelig tilgjengelig.

4.2. Skjæringer og fyllinger som kommer inn på den enkelte parsell skal ikke fjernes eller endres. Dette gjelder uansett om skjæringen/fyllingen er relatert til tomteareal, vei eller fellesareal.

4.3. Felles innkjørsel til flere parseller vil kunne ligge innenfor parsellens eiendomsgrense. Det er ikke anledning til å sette opp gjerde eller andre innretninger som hindrer innkjøring til de parseller som normalt skal benytte denne adkomsten.

4.4. Denne erklæring med de forpliktelser som heftes på eiendommen og de utskilte parseller kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

5. Utbyggingsavtale

Det er inngått utbyggingsavtale mellom eierne av gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 34 bnr. 1 og Block Watne AS den 01.09.95. Gnr. 34 bnr. 39 er utskilt fra gnr. 34 bnr. 2, og utbyggingsavtalen er tinglyst på gnr. 34 bnr. 39.

Drammen, 25.06.04

Utbygger:

Block Watne AS

Lars Nilsen

Grunneier:

Målfrid Steinde Almquist

Målfrid Steinde Almquist (210336[redacted]

Henrik Almquist

Henrik Almquist (230322[redacted]

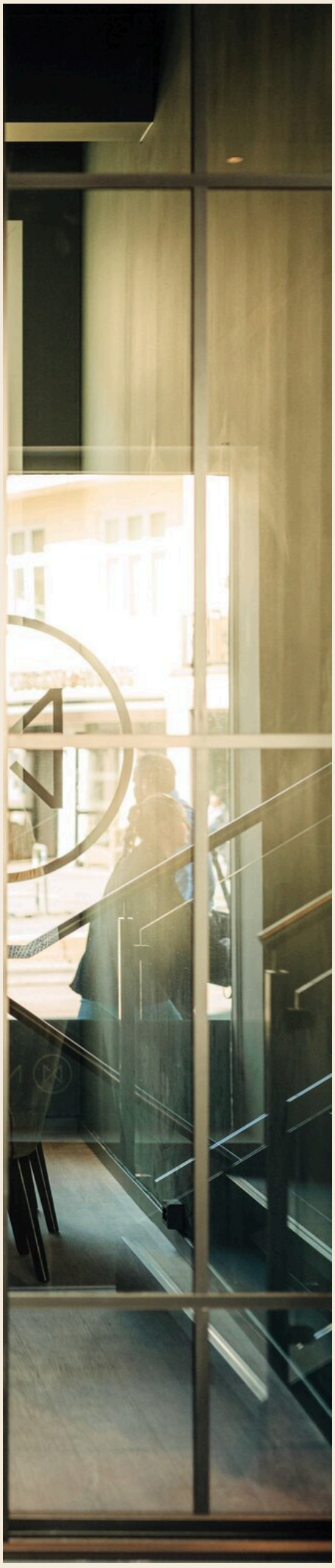
Block Watne AS

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: 10-0323/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørkelunden 16 3036 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 34, bnr 68, snr 10 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696