NORDVIK

Bjørkelunden 11

3 soverom | 135 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

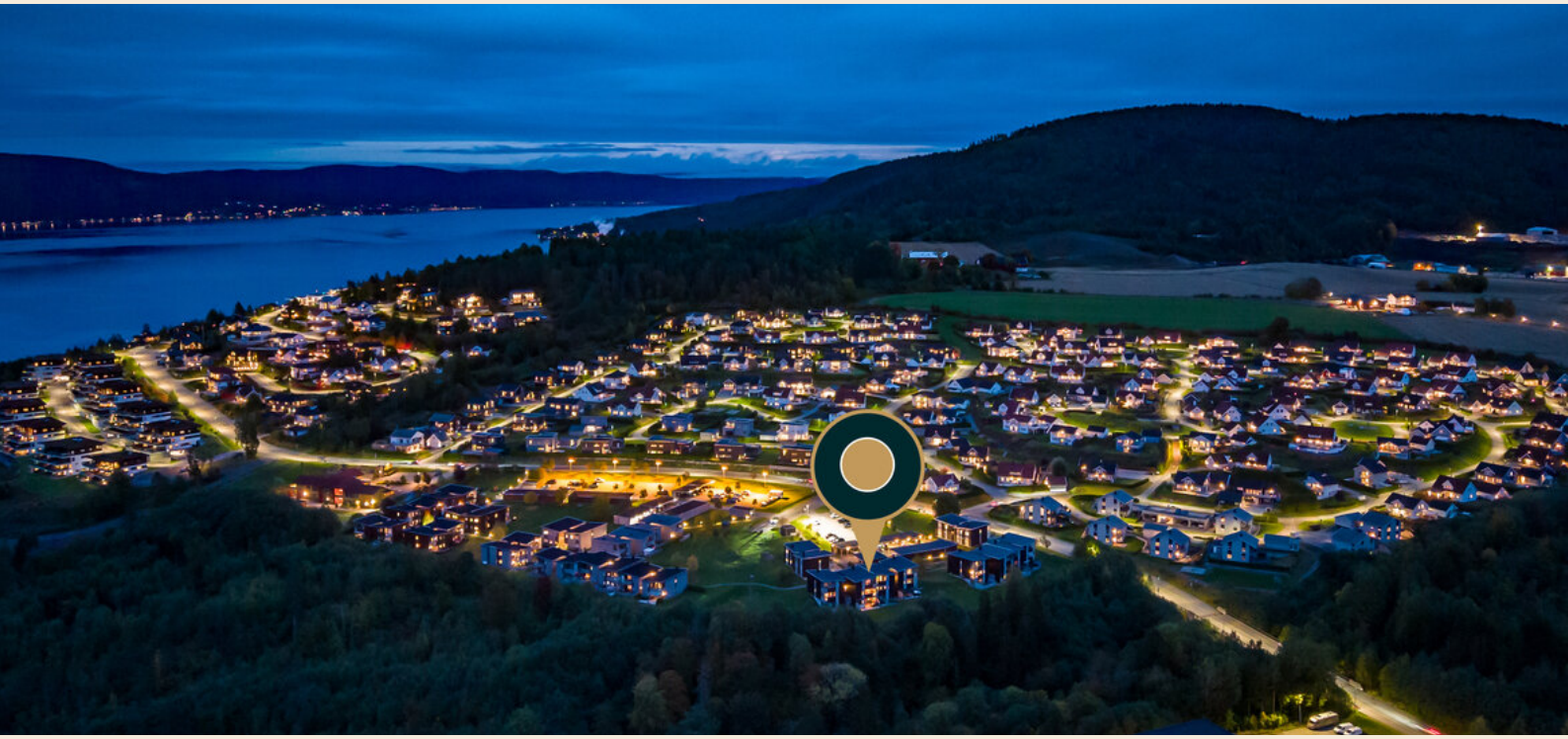
Bjørkelunden 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Nabolagsprofil
43	Om boligen
53	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
113	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik rekkehusleilighet m/solrik terrasse og balkong - 3 sov/ 2 stuer/ 2 bad - Carport - Barnevennlig nabolag

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 012,-**
BRA-i	**135 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørkelunden 11!

Dette er en flott rekkehusleilighet over to plan, med særdeles attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Kniveåsen.

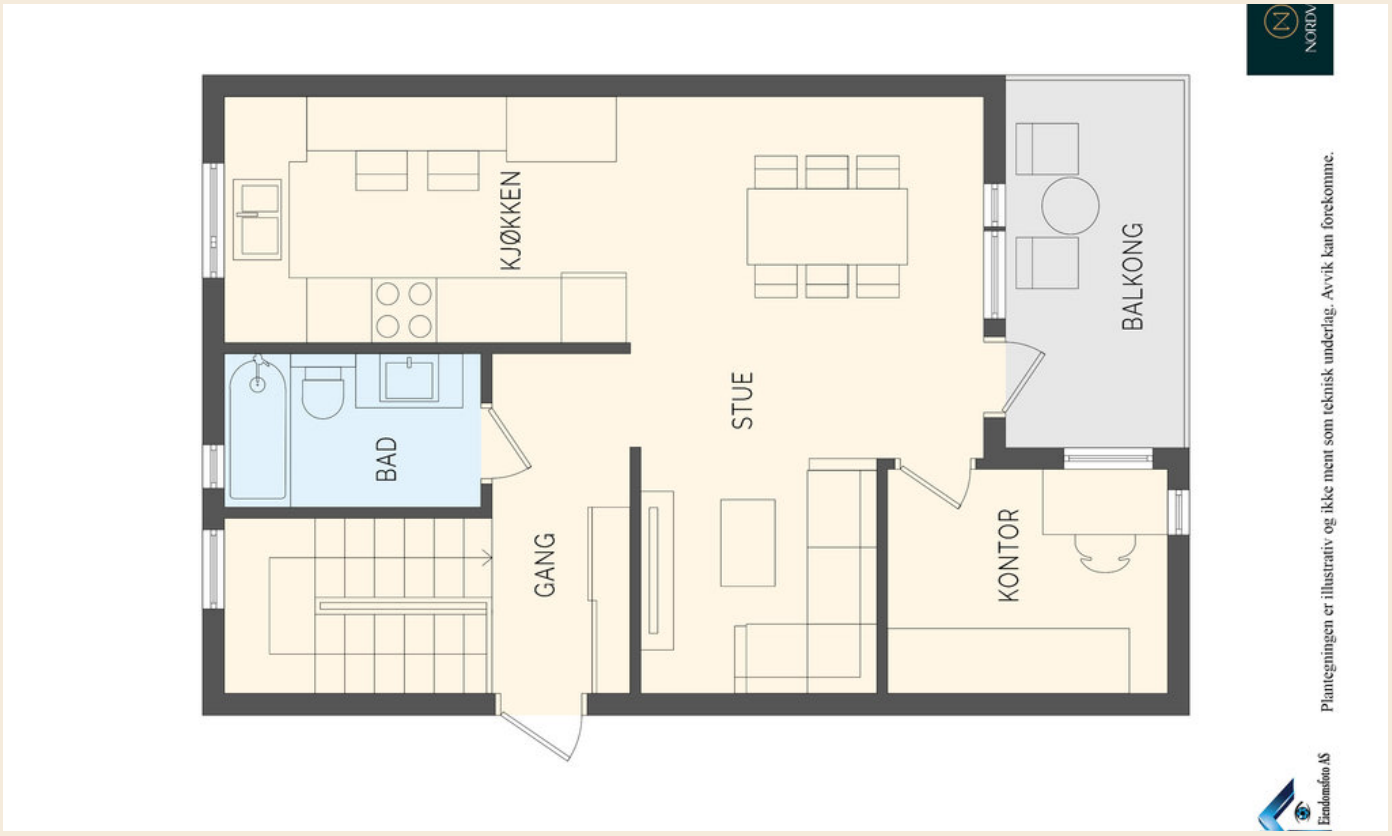
Høydepunkter:

- 3 soverom og 2 stuer
- 2 bad og separat vaskerom/bod
- God standard og praktisk planløsning
- Vannbåren varme
- Stor og solrik markterrasse
- Balkong med flott utsikt
- Parkering i carport m/elbil-lader
- Praktisk sportsbod på ca. 5 kvm i felles bodrekke
- Flotte fellesarealer med store grøntområder
- Veldrevet sameiet og trygt nabolag
- Nærhet til bussholdeplass med gode bussforbindelser til sentrum
- Kort gangavstand til Kniveåsen barnehage
- Kort vei til dagligvarebutikker, skole, SFO og fritidsaktiviteter på Åskollen
- Enkel tilknytning til marka med flotte turmuligheter hele året

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm





1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 74 kvm





Trivelig oppholdsrom med åpen planløsning



Pent og moderne kjøkken fra HTH m/integrerte hvitevarer















































Tilhørende parkering i carport m/elbil-lader



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 11

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Skoger skole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	7 min 3.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	12 min 8.4 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	13 min 9.1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	13 min 9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.3 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Sport

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

Offentlig transport

Einar Haflans vei Linje 4, 4N, 37	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

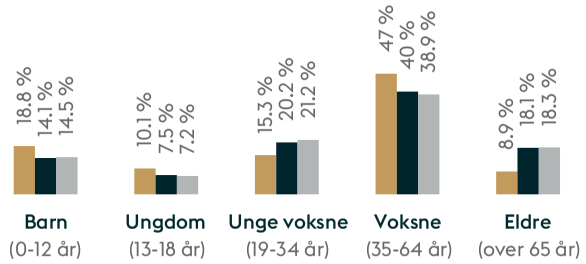
Barnehager

Espira Kniveåsen barnehage (1-... 107 barn	4 min 0.4 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 66 barn	4 min 2.4 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3 km

Dagligvare

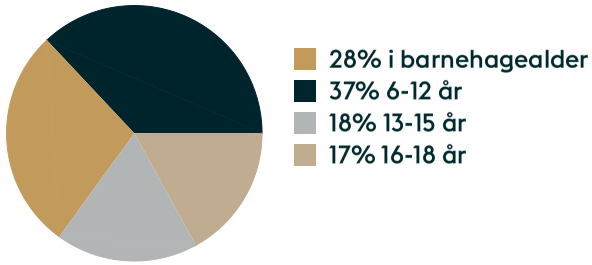
Kiwi Åskollen	22 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

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)



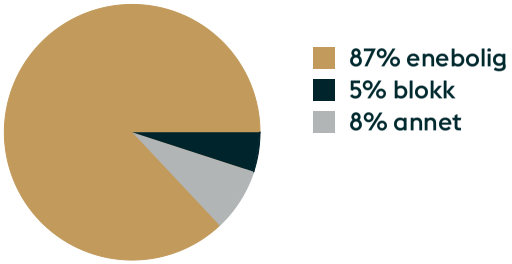
Ladepunkt for el-bil

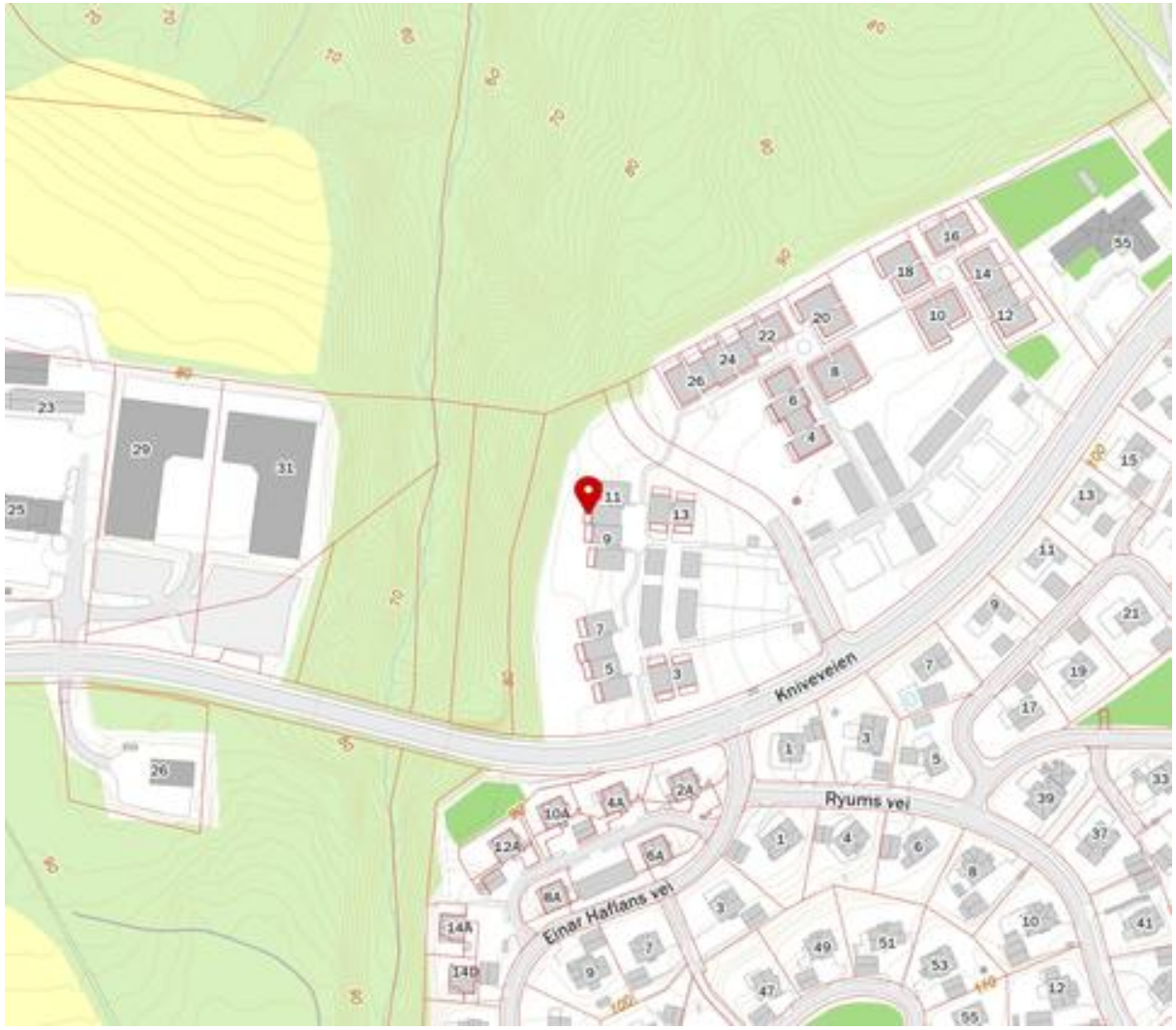
Kiwi Åskollen	22 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

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
10-0326/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørkelunden 11, 3036 DRAMMEN
Gnr 34, bnr 205, snr 5 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Jan Ferdi Robstad-Olsen
Helene Robstad-Olsen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 840,- (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
2011

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, stue, bad, bod/vaskerom, 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 30 kvm. Platting/terrasse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i felles rekke
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Platting/terrasse på ca. 30 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles rekke på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
1. Etasje:

Gang: Gang innredet med skyvedørsgarderobe for gode oppbevaringsmuligheter.

Stue/Spisestue: Leiligheten har et hyggelig oppholdsrom hvor stue, spisestue og kjøkken er i en åpen løsning. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for langbord i tilknytning til kjøkkenet. Stuen har varmepumpe som bidrar til et godt inneklima. Verdt å nevne er at alle veggene ble malt i 2022. Fra stuen er det videre adkomst til balkong med nydelig utsikt.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken fra HTH med slette fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert utstyr som stekeovn, platetopp, kjøleskap (2022), fryseskap og oppvaskmaskin (2022). Komfyrvakt og waterguard er montert. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass, samt praktisk barløsning med sitteplass for to.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett og badekar med dusjvegg.

Kontor: Praktisk soverom innredet som et kontor, med god plass til skrivebord, skap og annet ønskelig møblement.

U. Etasje:

Stue: I leilighetens underetasje finner du en praktisk tv-stue med god plass til sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen passer perfekt som et ekstra oppholdsrom til barna i huset eller hvor de voksne kan trekke seg tilbake. Herfra er det også videre adkomst til stor og flott terrasse. Her kan du nyte gode solforhold, samt flotte grøntområder som omkranser boligen.

Soverom: I denne etasjen finner du to gode soverom. Hovedsoverommet har plass for dobbeltseng og kommode til oppbevaring. Soverom 2 er romslig og passer perfekt som barnerom.

Bad: Flislagt bad med behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjnisje.

Bod/Vaskerom: Meget romslig og praktisk bod og vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Her er det praktisk innredning med skap og benkeplate, samt nisje for vaskemaskin. Videre er det innredning som gir god plass for oppbevaring og/eller ekstra garderobeløsning. Også tekniske installasjoner finner du her.

Parkering
Det medfølger en carport i felles rekke med tilhørende sportsbod. Det er tilrettelagt for elbil-lading via Elaway hvor det betales for leie av lader i tillegg til strømforbruk.

Godt med gjesteparkeringsplasser for øvrig.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Rehabilitert platting
- Levegger fornyet
- Montert markise

2022:
- Alle vegger malt

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet takpapp på carport i 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Renset kanaler ventilasjon i 2025.

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? Målt i 2025, godkjente verdier. Har dokumentasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempelskjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skjeggkre i 2022. Skadedyrtekniker la ut åte, og problemet forsvant etter det.

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: Mottatt nabovarsel i juni 2026 vedr. etablering av Knivelia. 3301-34/308/0/0

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har sunn økonomi

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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:

Byggemåte:
- Pulttak tekket med papp.
- Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur antas utført i betong.
- Bygningen er oppført med plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i bod/vaskerommet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod/vaskerommet.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Leiligheten har fjernvarme med radiator.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist bruksmerker/slitasje på parkettgulvene. Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert svelleskader på baderomsdørene.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist svelleskader på kjøkkenfronter.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsning.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist en liten riss/sprekk på flis i dusjsonen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Mer enn halvparten av brukstiden er passert for sluk- og membranløsning.
- Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Rommet mangler sluk, og det foreligger ikke dokumentasjon på gulvets oppbygning eller eventuelt tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann har ingen avrenningsmulighet fra gulvet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking er ikke gjennomført da løsøre hindret tilkomst til aktuelle vegger mot terreng.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da løsøre i tilstøtende rom hindret tilkomst til aktuell vegg.
- Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Stekeovn
- Platetopp

Følgende hvitevarer medfølger IKKE boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på soverom U. Etasje
- Lampe over spisebord
- Philips Hue system

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Kjølepumpe
- Fjernvarme via radiatorer.
- Gulvvarme på bad og vaskerom.

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. 5 000 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 4 012,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 2 835,- (felles bygningsforsikring, renovasjon, reparasjon og vedlikehold, vaktmestertjenester, styrehonorar, forretningsfører mm.)
Vedlikeholdstillegg kr. 678,-
Grunnpakke TV/internett kr. 499,-

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

Kommunale avgifter
Kr 17 005,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 6 372,-
Avløp kr. 10 632,-

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:
- Årlig kostnad fjernvarme ca. kr. 10 000,-.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 684 672,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 738 686,- 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 TV og internett via Altibox hvor grunnpakke er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Soltunet Drammen, orgnr. 998449774

Om sameiet
Sameiet Soltunet Drammen ligger i Drammen kommune, og har org.nr 998 449 774.
Sameiet består av 24 seksjoner med adresser Bjørkelunden 3 til 13, 3036 Drammen.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Produsert og delt evakueringsplan ved brann
- Lagt til rette fro rens av ventilasjonsanlegg
- Radonmåling for å avdekke boenhetens radonnivå

Styrets arbeid:
- Dugnad høst 2025: Skrapet og malt carportstolper, vasket søppelkasser, generell orden.
- Utbedret lekkasje i bod/boder tilhørende carporter.
- Ny avtale med Altibox som gir større valgfrihet etter egne behov.
- Gjennomført radonmålinger og gjennomført nødvendige tiltak
- Norgespris på utebelysning og lading av elbil
- Engasjert ventilasjonsfirma for å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegg. Over halvparten av beboerne benyttet seg av denne muligheten og ble dekket av hver enkelt boenhet.
- God dialog med EVAT gjennom vinteren og intervedlikeholdet har vært utført på en god måte.

- Økt fellesutgiftene noe, for å bygge en bedre buffer både mot maling av sameiet, men også uforutsette hendelser.
- Er i dialog med malingsfirmaer. Sameiet må trolig males innen 3 år.

Kortsiktige planer og investeringer:
- Plan om å bytte dører og dørarmer på søppelskurene
- Planlegger å kjøpe høytrykksspyler, vannslanger og 1-2 stiger som sameiet trenger

Sameiet anses som veldriftet og med et godt naboskap. Ingen store planer i umiddelbar fremtid er planlagt, men maling av fasader ila de nærmeste årene må påregnes. Det foreligger ingen konkrete planer til dette pt.

Sameiet er i dialog med Lindum vedrørende fremtiden for fjernvarmen. Lindum har kommunisert at de ønsker å avvikle tilbudet iht bindingstiden i kontrakten, men at det før sommeren ble satt i bero på grunn av ny styreleder i foretaket. Sameiet jobber tett med de øvrige styrene og velforeningene i området, og utfallet er enda uvisst. Ny kjøper oppfordres til å følge med på saken. Det økonomiske bildet er alt for tidlig å si noe om, men det må tas høyde for at det kan føre til en kostnadsøkning i forbindelse med dette.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering.

Fellesformue
Kr 66 098,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 4 118,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 39 374,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt. Det er ikke vedtatt husordensregler i dette boligselskapet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1-2 ganger i året. Det er valgfritt, men man oppfordres til å delta for å knytte relasjoner, og for å skape et sterkt og stolt eierforhold i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Eika Forsikring AS
Polisenr. 5483712

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 392 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er på til sammen 11 392,00 m², og består i hovedsak av grøntarealer, gangveier, adkomst og parkering.
Fra boligen er det kort vei til carport med egen bod.

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

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

Radonmåling
Hele Soltunet ble kartlagt i 2025. Enhetene ble målt til under tiltaksgrense på 100 Bq/m3. Selger opplyser om at det måles kontinuerlig og ligger på rundt 15 Bq/m3 i snitt.

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 eiendommen Bjørkelunden 9 og 11 datert 03.01.2017.

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.

Drammen kommune opplyser om at bygningstegninger ikke er stemplet godkjent. Kommunen har i 2012 etterspurt kopi av godkjente tegninger da disse ikke ble funnet i kommunens arkiv. Tiltakshaver sendte tegninger til kommunen, men ikke de riktige tegningene. Kommunen har derfor vedlagt tegninger som ble godkjent i forbindelse med rammetillattelse.

Det er ikke søkt om tiltak etter plan- og bygningsloven etter at ferdigattest ble utstedt. Dog samsvarer leiligheten med de tegninger utstedt i forbindelse med rammetillatelsen, med unntak av at ett soverom i underetasjen er fjernet og heller benyttet til del av stue.

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

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

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for del av Kniveåsen (25.10.2025) med reguleringsformål til annen veigrunn, felles parkeringsplass, frisiktsone og konsentrert småhusbebyggelse.
- Områderegulering for Knive og Lolland (22.03.2022) med reguleringsformål til annen veigrunn - tekniske anlegg

Det er flere relaterte planer til eiendommen. Planstatus 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 tidligfase 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.

Selger har mottatt nabovarsel ifm. at det på sikt vil etableres en vei mellom sameiet og nabosameiet, i forbindelse med at det skal bygges boliger på nedsiden av nabosameiet.

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

3301/34/205/5:
06.07.2004 - Dokumentnr: 12606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemmsskap i beboerforeningen/velforeningen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:34 Bnr:205
Per i dag er ikke boligene her en del av velforeningen i praksis, og servitutten sees ikke på som relevant.

13.03.2012 - Dokumentnr: 206884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 132/2100

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 910,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,- (1 inkl.)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (kun kveld +50%) dag og kveld 10.000,- kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 142 272,- 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 30. september 2026

Ansvarlig megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørkelunden 11, 3036 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 34, bnr. 205, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1744 **Eiendomsverdi ref nr:** EZ1120

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

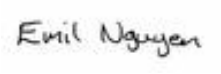
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Pulttak tekket med papp.
- Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur antas utført i betong.
- Bygningen er oppført med plate på mark.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stue.
- Fjernvarme via radiatorer.
- Gulvvarme på bad og vaskerom.

Øvrige forhold:
- Carport i felles rekke.
- Sportsbod i felles rekke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det balkongdører fra byggeår.

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Leiligheten har en platting/terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stuen. Uteområdet er tekked med terrassebord fra 2026 og levegger.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har en tretrapp med lakkerte trinn med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Sluk antas av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Badekar med dusjvegg.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bod/vaskerom
Veggene og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Rommet har ikke sluk. Gulvets oppbygning og eventuell utførelse av tettesjikt er ukjent.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Slette fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap. (2022)
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2022)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i bod/vaskerommet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod/vaskerommet.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

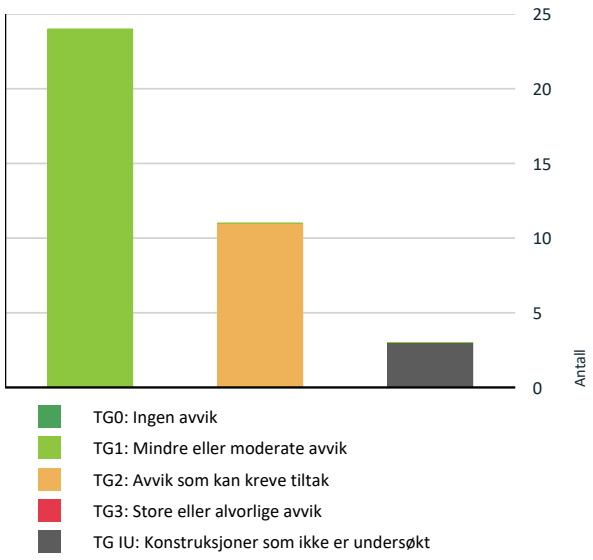
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

- Det er påvist svelleskader på vindusforingen på badet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det balkongdører fra byggeår.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnesover tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Leiligheten har en platting/terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stuen.
Uteområdet er tekked med terrassebord fra 2026 og levegger.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
- Parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bruksmerker/slitasje på parkettgulvene.
• Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger målerapport fra Eurofins for radonmåling utført i perioden november–desember 2025. Høyeste beregnede årsmiddelverdi er 89 Bq/m³, som er under DSAs anbefalte tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Måleresultatet tilsier ikke behov for radonreduserende tiltak.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da løsøre hindret tilkomst til aktuelle vegger mot terreng.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Det tas forbehold om at konstruksjonen ikke er undersøkt innvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en tretrapp med lakkerte trinn med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.
Det er registrert mindre bruksmerker på trinn og håndløpere, men ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader på baderomsdørene.

Konsekvens/tiltak
• Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med gulvvarme.
Det er målt 21 mm fall fra terskel til dusjkar.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk antas av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gjenværende forventet levetid: 6-11 år.
- Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Badekar med dusjvegg.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i trappegangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med gulvvarme.
Det er målt 25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en liten riss/sprekk på flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av et mindre riss i en flis i dusjsonen. Risset gir i seg selv ikke grunnlag for å konstatere svikt i membranen. Forholdet bør følges opp, og lokal utbedring vurderes dersom risset utvikler seg eller flisen løsner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

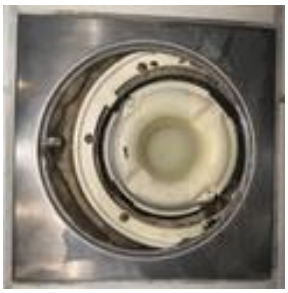
Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Gjenværende forventet levetid: 6-11 år.
• Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da løsøre i tilstøtende rom hindret tilkomst til aktuell vegg.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med gulvvarme.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, men er uten sluk og fall på gulvet.
Waterguard er montert som lekkasjesikring.
Rommet er ikke tilrettelagt for bruk som medfører vannsøl på gulvet.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk. Gulvets oppbygning og eventuell utførelse av tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Rommet mangler sluk, og det foreligger ikke dokumentasjon på gulvets oppbygning eller eventuelt tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann har ingen avrenningsmulighet fra gulvet.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da gulvets oppbygning og eventuell utførelse av tettesjikt er ukjent. Rommet har ikke sluk, og eventuell lekkasje kan derfor medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner. Waterguard er montert og reduserer risikoen ved lekkasje fra vanntilførselen. Lekkasjesikringens funksjon bør kontrolleres jevnlig.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Slette fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap. (2022)
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2022)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelleskader på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i bod/vaskerommet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod/vaskerommet.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 8-11 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	8
Underetasje	66			66	30
Bod i felles rekke		5		5	
SUM	**135**	**5**			**38**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang, soverom		
Underetasje	Bad, bod/vaskerom, stue, gang, soverom, soverom 2		
Bod i felles rekke		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Platting/terrasse på ca. 30 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles rekke på ca. 5 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Jan Ferdi Robstad-Olsen	Kunde
	Helene Robstad-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	34	205		5	23.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkelunden 11

Hjemmelshaver
Robstad-Olsen Helene, Robstad-Olsen Jan Ferdi

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Ferdi Olsen	9578-5999-4-1071035	2026-09-25 11:15:29
Helene Robstad Olsen	9578-5999-4-3064144	2026-09-25 11:35:53

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
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0326/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkelunden 11, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Jan Ferdi Robstad-Olsen, Helene Robstad-Olsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

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: 5483712
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet takpapp på carport i 2025.

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?

Ja

Beskriv: Renset kanaler ventilasjon i 2025.

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? Målt i 2025, godkjente verdier. Har dokumentasjon.

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: Skjeggkre i 2022. Skadedyrtekniker la ut åte, og problemet forsvant etter det.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 2026

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - 2026

---

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: Mottatt nabovarsel i juni 2026 vedr. etablering av Knivelia. 3301-34/308/0/0

---

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

Eventuell kommentar: Sameiet har sunn økonomi

---

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

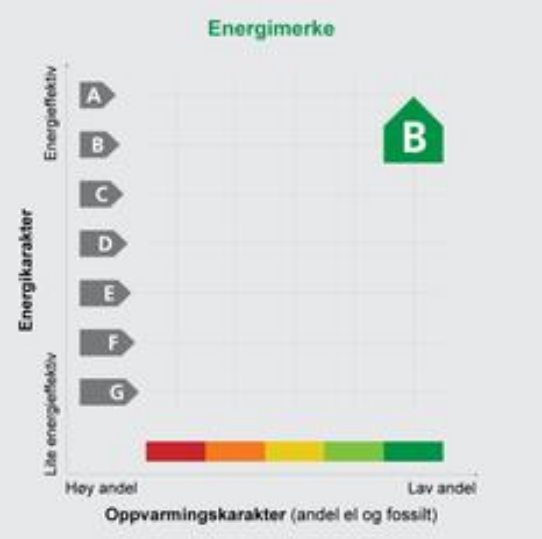
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0326/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjørkelunden 11
Postnr	3036
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	34
Bnr.	205
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-798868
Dato	03.08.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	Andreas Solberg

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørkelunden 11
Postnr/Sted: 3036 DRAMMEN
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr:
Dato: 03.08.2017 15:50:14
Energimerkenummer: A2017-798868
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Andreas Solberg

Gnr: 34
Bnr: 205
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

V E D T E K T E R

For

Sameiet Soltunet Drammen

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Soltunet Drammen.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 34 bnr 205 i Drammen kommune ligger i sameie mellom de 24 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*
Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

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

11 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold
13.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-



INNKALLING 2026

Sameiet Soltunet Drammen

Tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00

Soltunet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Soltunet Drammen

Møtet finner sted tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Soltunet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Soltunet Drammen det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 27.000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Stig Martin Sannes Reinert - Valgt fra 27.05.2025
Styremedlem - Jan Ferdi Olsen - Valgt fra 27.05.2025
Styremedlem - Svanhild Ula Larsen - Valgt fra 23.05.2024
Varamedlem - Annett Solvang - Valgt fra 02.06.2025
Varamedlem - Marius Holestøl Holst - Valgt fra 27.05.2025

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Stig Martin Sannes-Reinert trekker seg ifbm. flytting.

Jan Ferdi Robstad Olsen stiller som kandidat som styreleder.

Forslag til vedtak: Jan Ferdi Robstad Olsen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlem for 2 år. På valg er:

Svanhild Ula Larsen

Jan Ferdi Robstad Olsen

Kjetil Larsen og Kristin Selvig stiller som kandidater som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Kristin Selvig velges som styremedlem for 1 år.

Kjetil Larsen velges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år. På valg er Anett Solvang og Marius Holestøl Holst.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**979 874**	**832 349**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	4 118	147 525
B. Endring arbeidskapital	**4 118**	**147 525**
C. Arbeidskapital	**983 993**	**979 874**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 004 592	1 000 630
Kortsiktiggjeld	-20 600	-20 756
C Arbeidskapital	**983 993**	**979 874**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	852 446	779 689	773 357	845 333
Sum leieinntekt		**852 446**	**779 689**	**773 357**	**845 333**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	34 290	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**34 290**	**0**	**0**
Sum inntekt		**852 446**	**813 979**	**773 357**	**845 333**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 807	3 807	3 906	3 807
Styrehonorar	3	27 000	27 000	27 000	27 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 893	12 446	35 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	173 210	94 339	20 500	152 000
Kommunale avgifter/renovasjon		101 514	95 130	110 000	112 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 585	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 344	1 037	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	200 403	128 745	230 000	271 000
Revisjonshonorar		19 244	10 171	10 000	8 000
Forretningsførerhonorar		74 029	62 281	59 500	68 000
Andre honorar	8	0	1 442	3 000	4 500
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		177 312	186 912	188 000	149 000
Forsikringer		80 819	71 644	90 500	92 400
Andre kostnader	9	3 881	3 686	3 500	5 000
Sum kostnad		**886 040**	**698 641**	**781 906**	**904 707**
Driftsresultat		**-33 594**	**115 339**	**-8 549**	**-59 374**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 712	32 187	30 718	20 000
Netto finansposter		**-37 712**	**-32 187**	**-30 718**	**-20 000**
Årsresultat		**4 118**	**147 525**	**22 169**	**-39 374**
Overført sameiekapital		4 118	147 525	0	0
SUM OVERFØRINGER		**4 118**	**147 525**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		8 425	14 968
Forskuddsbetalte kostnader		56 649	45 842
Innestående konsernkonto og bank		939 518	939 820
Sum omløpsmidler		**1 004 592**	**1 000 630**
SUM EIENDELER		**1 004 592**	**1 000 630**

Balanse 2025 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		983 993	979 874
Sum opptjent egenkapital		**983 993**	**979 874**
Sum egenkapital	**10**	**983 993**	**979 874**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 663	2 226
Leverandørgjeld		6 169	9 207
Annen kortsiktig gjeld		9 768	9 324
Sum kortsiktig gjeld		**20 600**	**20 756**
Sum gjeld		**20 600**	**20 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 004 592**	**1 000 630**

Sted:_____ Dato:_____

Stig Martin Sannes Reinert Styreleder	Jan Ferdi Olsen Styremedlem	Svanhild Ula Larsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 seksjoner.
Eiendommene er påført gnr.34 og bnr,205, og ligger i Drammen kommune. Tomteareal er 11 392 kvm.
Eiendommene er forsikret i Fremtind og har polisenummer 5483712.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	506 352	491 369
3601 Leietillegg vedlikehold	89 088	70 800
3618 Strøm el-billading	79 118	31 520
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	177 888	186 000
Sum	**852 446**	**779 689**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	34 290
Sum	**0**	**34 290**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 807	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	3 807
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	27 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	27 000
Sum	**30 807**	**30 807**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	11 125	11 000
6390 Infrastruktur/strøm for elbil-lading	124 402	65 135
6391 Snømåking/strøing/feiing	37 682	18 204
Sum	**173 210**	**94 339**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	3 585	0
Sum	**3 585**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 695	1 037
6552 Driftsmateriell	5 649	0
Sum	**8 344**	**1 037**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	96 970	0
6613 Vedlikehold uteområder	103 433	128 745
Sum	**200 403**	**128 745**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 442
Sum	**0**	**1 442**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	621	0
7770 Betalingskostnader	1 159	2 896
7771 Andre gebyrer	0	147
7773 Omkostninger innkreving	2 115	643
7795 Husleietap	-14	0
Sum	**3 881**	**3 686**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	979 874	4 119	983 993
Sum opptjent egenkapital	**979 874**	**4 119**	**983 993**
Sum egenkapital	**979 874**	**4 119**	**983 993**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Soltunet Drammen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Soltunet Drammen

Styreleder	Stig Martin Sannes Reinert (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Svanhild Ula Larsen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Jan Ferdi Olsen (sign.)	20.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Soltunet Drammen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Soltunet Drammen som 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: AZ5WZ-A33CC-6C5UO-GH1ZH-5BN7E-N6IVY

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AZ5WZ-A33CC-6C5UO-GH1ZH-5BN7E-N6IVY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-27 18:42:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZ5WZ-A33CC-6C5UO-GH1ZH-5BNZE-N6IVY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Soltunet Drammen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stig Martin Sannes Reinert
Styremedlem, Jan Ferdi Olsen
Styremedlem, Svanhild Ula Larsen
Varamedlem, Annett Solvang
Varamedlem, Marius Holestøl Holst

Styret i Sameiet Soltunet Drammen består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Soltunet Drammen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Soltunet Drammen ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 998449774

Sameiet Soltunet Drammen består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Soltunet Drammen er fullverdiforsikret i Eika Forsikring AS, avtalenr 5483712. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret i sameiet følger med på stort og smått for å sikre at helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt på en best mulig måte.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Produsert og delt evakueringsplan ved brann
- Lagt til rette for rens av ventilasjonsanlegg
- Radonmåling for å avdekke boenhetenes radonnivå

Styrets arbeid

Oppsummering av året 2025/2026

Vi har gjennom året forsøkt å dele informasjon gjennom flere informasjonsmail. Her følger en oppsummering:

- Dugnad høsten 2025 med rekordoppmøte. Skrapet og malt carportstolper, vasket søppelkasser, generell orden, ryddet, plukket søppel, med mer.

- Utfordringer knyttet til lekkasje i en eller flere boder som tilhører carportene. Dette er nå utbedret, og basert på tilbakemeldinger er dette nå endelig i orden.

- Ny avtale med Altibox som gir større valgfrihet etter egne behov.

- Sameiet har sammen gjennomført radonmåling i nært opptil alle boenheter, og vi er nå i en avsluttende prosess hvor det skal gjennomføres tiltak hos de som har svært høye verdier av radon (over 200). Tiltak som implementeres dekkes av sameiet.

- Norgespris på utebelysning og lading av elbil.

- Vi har engasjert et ventilasjonsfirma for å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegg. Her fikk vi et godt tilbud, og over halvparten av boenhetene benyttet seg av denne muligheten. Dette ble dekket av hver enkelt boenhet.

- Vi har hatt god dialog med EVAT gjennom vinteren, og vi synes at vintervedlikeholdet har vært utført på en god måte.

- Vi har økt fellesutgiftene noe, dette for å bygge opp en større buffer både mot maling av sameiet, men også mot eventuelle uforutsette hendelser.

- Vi er i skrivende stund i dialog med et eller flere malingsfirmaer. Sameiet må trolig males innen tre år, og vi er da interessert i når dette bør gjøres basert på en vurdering av dagens standard, samt om vi må sette bort alt eller om vi kan gjøre noe selv. Ikke minst en estimert kostnad slik at vi kan sette av økonomiske midler til dette.

Kortsiktige planer og investeringer

Det er en plan om å bytte dører og dørarmer på søppelskurene, da de nåværende dørene er i dårlig forfatning.

Vi planlegger å kjøpe inn en høytrykksspyler, vannslanger og 1-2 stiger som sameiet trenger for å løse noen av oppgavene vi står ovenfor gjennom året.

Det skal gjennomføres dugnad lørdag 06.06.26, kl. 12:00.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 02.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 23.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Bjørkelunden 11, 3036 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Det er ikke søkt om tiltak etter plan og bygningloven etter at ferdigattest ble utstedt.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 23.09.2026

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Bjørkelunden 11, 3036 DRAMMEN								

Godkjente bygningstegninger

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

Kommentar:	Vedlagte bygningstegninger er ikke stemplet, se vedlagte brev fra kommunen datert 16.02.2012: Kommunen etterspør kopi av godkjente tegninger, da disse ikke er funnet i kommunens arkiv. Tiltakshaver sendte tegninger til kommunen, men ikke de riktige tegningene. Vi legger ved tegninger som ble godkjent for rammetillatelse. Det er ikke søkt om tiltak etter plan og bygningloven etter at ferdigattest ble utstedt. Kontakt virksomhet byggesak dersom det er spørsmål knyttet til tegningene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Block Watne AS
Bj. Bjørsonsgate 110

3044 DRAMMEN

Vår referanse
14/47/11/NORVIN
Arkivkode
GBNR 34/205
Deres referanse

Dato
03.01.2017

Ferdigattest - 34/205 Bjørkelunden 9 og 11, tun 3, rekke 2, Seksjon 5 til 12.
Nybygg, ferdigattest
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.09.2013, med senere innsendt tilleggsdokumentasjon.

Tiltakshaver:
- Block Watne AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Block Watne AS
- Eiker Rørsenter AS
- Hamre & Kristensen AS
- Kaare Mortensen AS

Gjennomført tiltak: Oppføring av nybygg, tun 3, husrekke 2, seksjon 5-12

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert for leder*

Nils-Jacob Lugg
fung. Avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*

Nora Kristine Vinghøg
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895



type	mix	antall	p/bolig	G/p
2 roms:	15% =	12 stk x 1,5 =		18 biler
3 roms:	50% =	32 stk x 2,0 =		64 biler
4/5 roms:	35% =	28 stk x 3,0 =		84 biler
Sum		72		166 biler

type	tun1	tun 2	tun 3	tun 4	sum
2 roms:	4	4	2	2	12
3 roms:	10	10	6	6	32
4 roms:	4	12			16
5 roms:	2	2			4
4-5 roms:			4	4	8
Sum	20	28	12	12	72

NB! Kotelinjene som vist på situasjonkartet 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.

0 2 R R W I 129308
34/205/0/0 1047 Tegning, Kartskisse
Drammen Kommune

MOTTATT
16 FEB. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Flyttet husgruppe 4 tun 1 — VSM — BSM 16.01.06 — A

TEKST — KONTR. — ESDK. — DATO — INDEX

KNIVEÅSEN

BLOCK WATNE AS

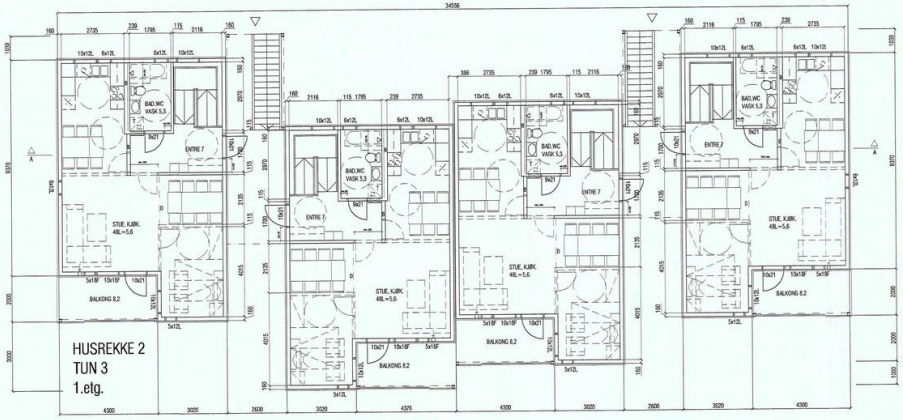
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trasvikvikdalen 138, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL: SITUASJONSPLAN HUSREKKE 2 TUN 3

BRUK AV TEGNINGEN: Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

PROSJEKTNR.	DATO	TEGN. STATUS
1:500 A1	12.01.06	RAMMESØKNAD VEDLEGG D-01
TEGN. B-R KONTR. S-P	Sist rett.	TEGN. NR. / INDEX
ARK.	04.12	1.17 / A

D - 9



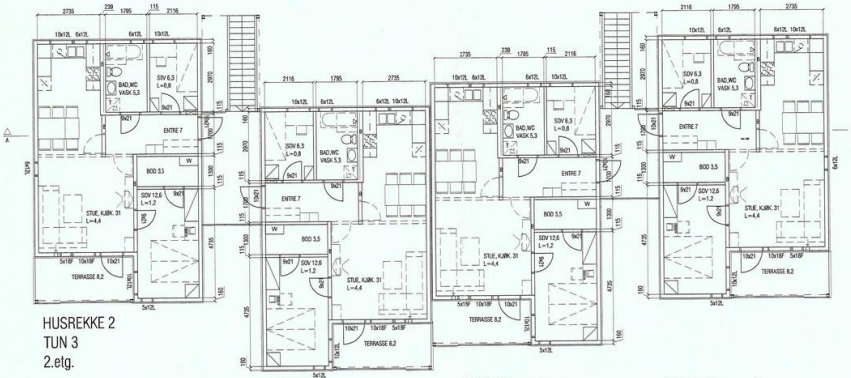
HUSREKKE 2
TUN 3
1.etg.

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 02
154.H0102

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 02
153.H0101

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 01
152.H0102

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 01
151.H0101



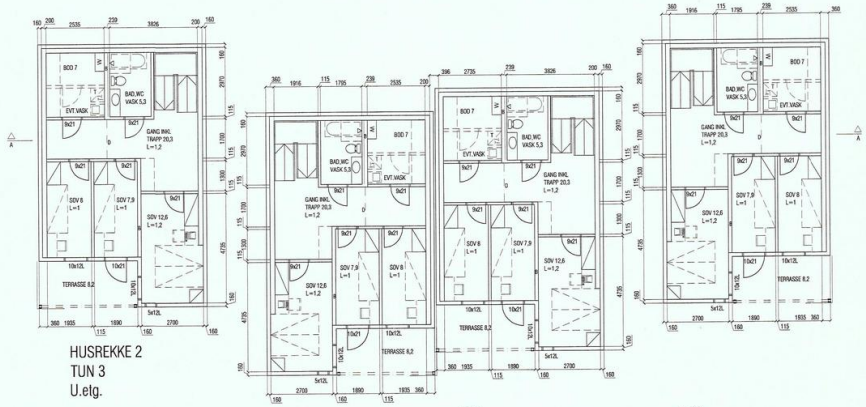
HUSREKKE 2
TUN 3
2.etg.

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 02
260.H0202

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 02
259.H0201

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
258.H0202

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
257.H0201



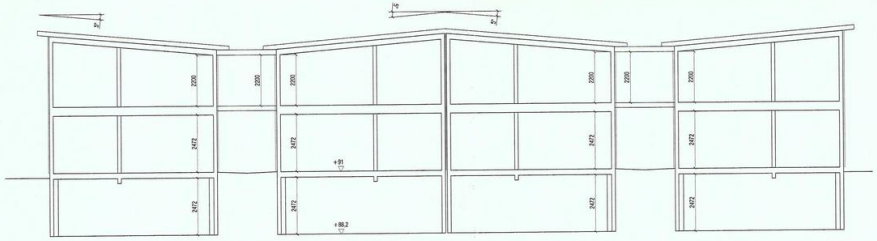
HUSREKKE 2
TUN 3
U.etg.

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 02
154.H0102

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 02
153.H0101

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 01
152.H0102

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 01
151.H0101



SNITT A-A

AREALER I HH TIL NS 3940
BRA =806 m2
BYA =382,9 m2

MOTTATT
16 FEB. 20[illegible]
Drammen kommunes arkiv

Kontrollert	VSM	DSM 16.01.06	A
TEKST	KONTR. SIGN.	DATO	INDEX

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-MPA
Trosviksdden 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

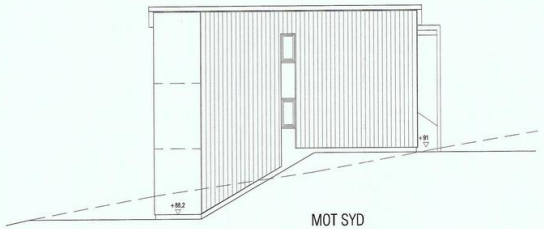
TEGNINGENS TITTEL	BRUK AV TEGNINGEN
PLANER OG SNITT HUSREKKE 2 TUN 3	Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-01
STOR. A-0 KONTR. A-0	SIKK. NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	1.12	A

E-17



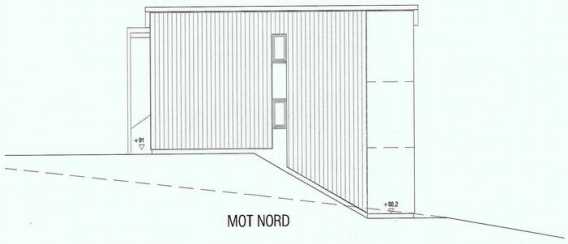
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

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
16 FEB. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

E-18

Kompletert	VSM	ØSM	16.01.06	A
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	REV.

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivark. MNAL NFA
Trosvikveien 13B, 1392 Vettre, Tel.66758499 - Fax.66796491

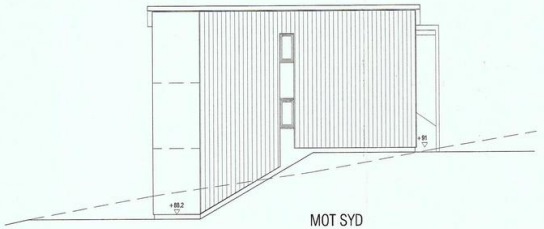
TEGNINGS TITTEL: FASADER
HUSREKKE 2 TUN 3

BRUK AV TEGNINGEN: Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

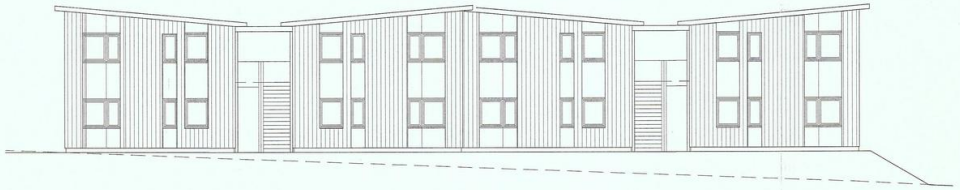
PROSJEKT	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-02
TEGN. nr. / KONTR. nr.	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	3.10	A



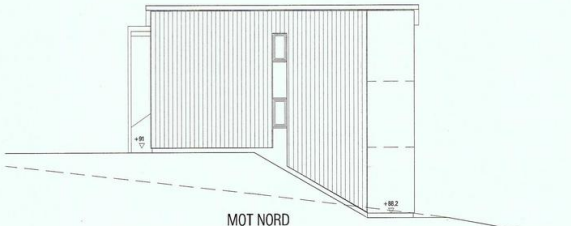
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

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
16 FEB. 2...
Kan godkjent kommen kon... ...kommelse

Kan godkjent		VSM	DSM	16.01.06	A
TEKST		KONTR.	ETTR.	DATO	INDEX

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-RPR
Tresvikveien 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

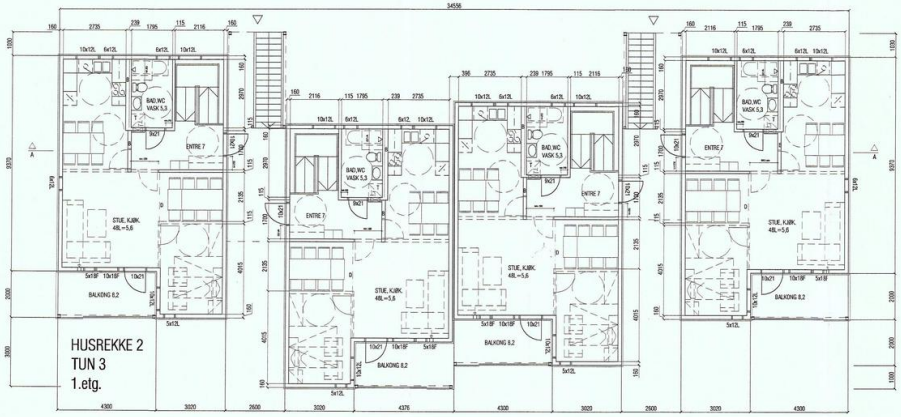
TEGNINGS TITTEL
FASADER
HUSREKKE 2 TUN 3

BRUK AV TEGNINGEN
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

PROSJEKTERT	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-02

ETTR. T.-M. KONTR. T.-M.	Saks nr.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	3.10	A

E-19



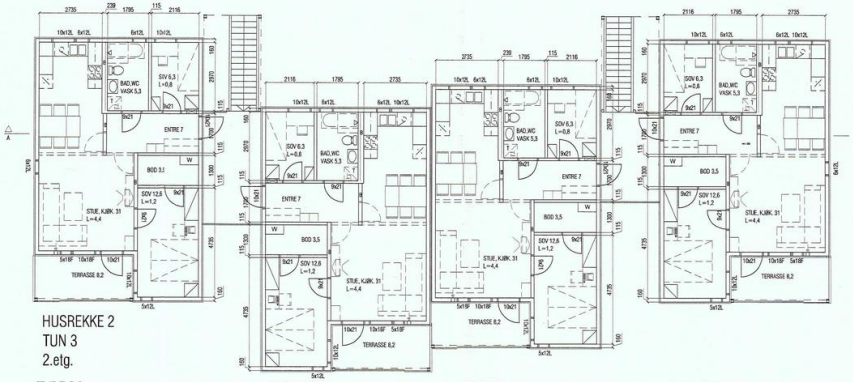
HUSREKKE 2
TUN 3
1.etg.

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 02
154.H0102

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 02
153.H0101

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 01
152.H0102

TYPE E
4/5 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
68,8 m2 BOA
Oppgang 01
151.H0101



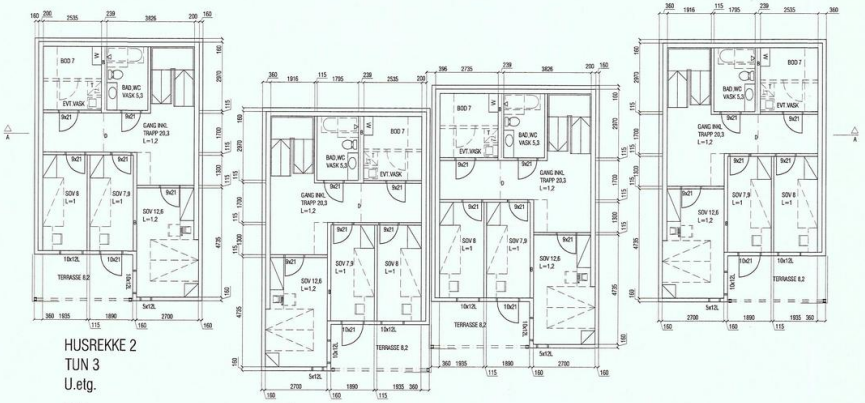
HUSREKKE 2
TUN 3
2.etg.

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 02
260.H0202

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 02
259.H0201

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
258.H0202

TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 01
257.H0201



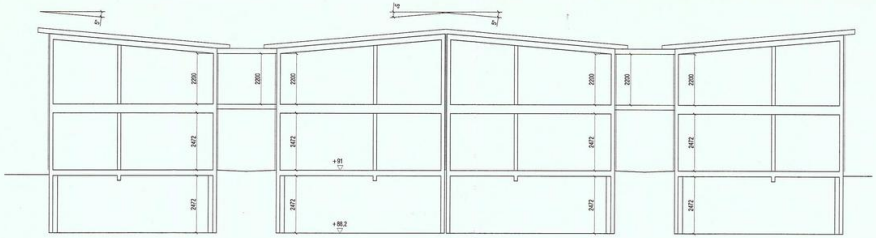
HUSREKKE 2
TUN 3
U.etg.

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 02
154.H0102

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 02
153.H0101

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 01
152.H0102

U.ETG.
63,9m2 BRA
55,9 m2 BOA
Oppgang 01
151.H0101



SNITT A-A

AREALER I HH TIL NS 3940
BRA = 806 m2
BYA = 382,9 m2

Komplettert	VSM	DSM	16.01.06	A
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX

BJØRKETUNET
KNIVÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivil.ark.MNAL-MPA
Trosvikveien 13B, 1392 Vettre, Tel:66758490 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL: PLANER OG SNITT
HUSREKKE 2 TUN 3

BRUK AV TEGNINGEN: Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-01
TEGN. SYM.	SAK NR.	TEGN. NR. / INDEX
ARK.	04.12	1.12 / A

MOTTATT
16 FEB. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

E-20

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601229062
Vedlegg: Nei

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210336	ALMQUIST MÅLFRID I S		LERPEVEIEN 99 A, 3036 DRAMMEN
230322	ALMQUIST HENRIK		LERPEVEIEN 99 A, 3036 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	34	205

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	34	205	0	1	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	2	57 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	3	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	4	57 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	5	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	6	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	7	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	8	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	9	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	10	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	11	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	12	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	13	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	14	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	15	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	16	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	17	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	18	132 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 206884 Tinglyst: 13.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	34	205	0	19	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	20	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	21	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	22	57 / 2100	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	34	205	0	23	68 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	34	205	0	24	57 / 2100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/206884/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-22 09:44

Returneres til:
Block Watne as
Bjørnstjerne Bjørnsons gt. 110
3044 Drammen

Fødselsnr./Org.nr:
968 757 954

Ref.nr.

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

Drammen kommune org.nr. 939 214 895
Byplan avd. byggesak
Engene 1
3008 Drammen
ref. 1004

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	34	205		
	Bjørkelunden 3,5,7,9,11 og 13.				

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

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	132	BG	25				37				49			
2	B	57	BG	14	B	132	BG	26				38				50			
3	B	68	B	15	B	68	B	27				39				51			
4	B	57	B	16	B	68	B	28				40				52			
5	B	132	BG	17	B	132	BG	29				41				53			
6	B	132	BG	18	B	132	BG	30				42				54			
7	B	68	B	19	B	68	B	31				43				55			
8	B	68	B	20	B	68	B	32				44				56			
9	B	132	BG	21	B	68	BG	33				45				57			
10	B	132	BG	22	B	57	BG	34				46				58			
11	B	68	B	23	B	68	B	35				47				59			
12	B	68	B	24	B	57	B	36				48				60			

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

Sum tellere: 2100 = nevner: 2100

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
6/7-11	Ole Feet D. Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet, Adm.direktør
Dortea Gjervik, Økonomisjef

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

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 06.07.11		
Det samtykkes i seksjoneringen Oslo, Nordea Bank Norge ASA	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Fest Dortea Gjervik direktør Økonomisjef	

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

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
34	205			DRAMMEN KOMMUNE Bygrun **kommune**

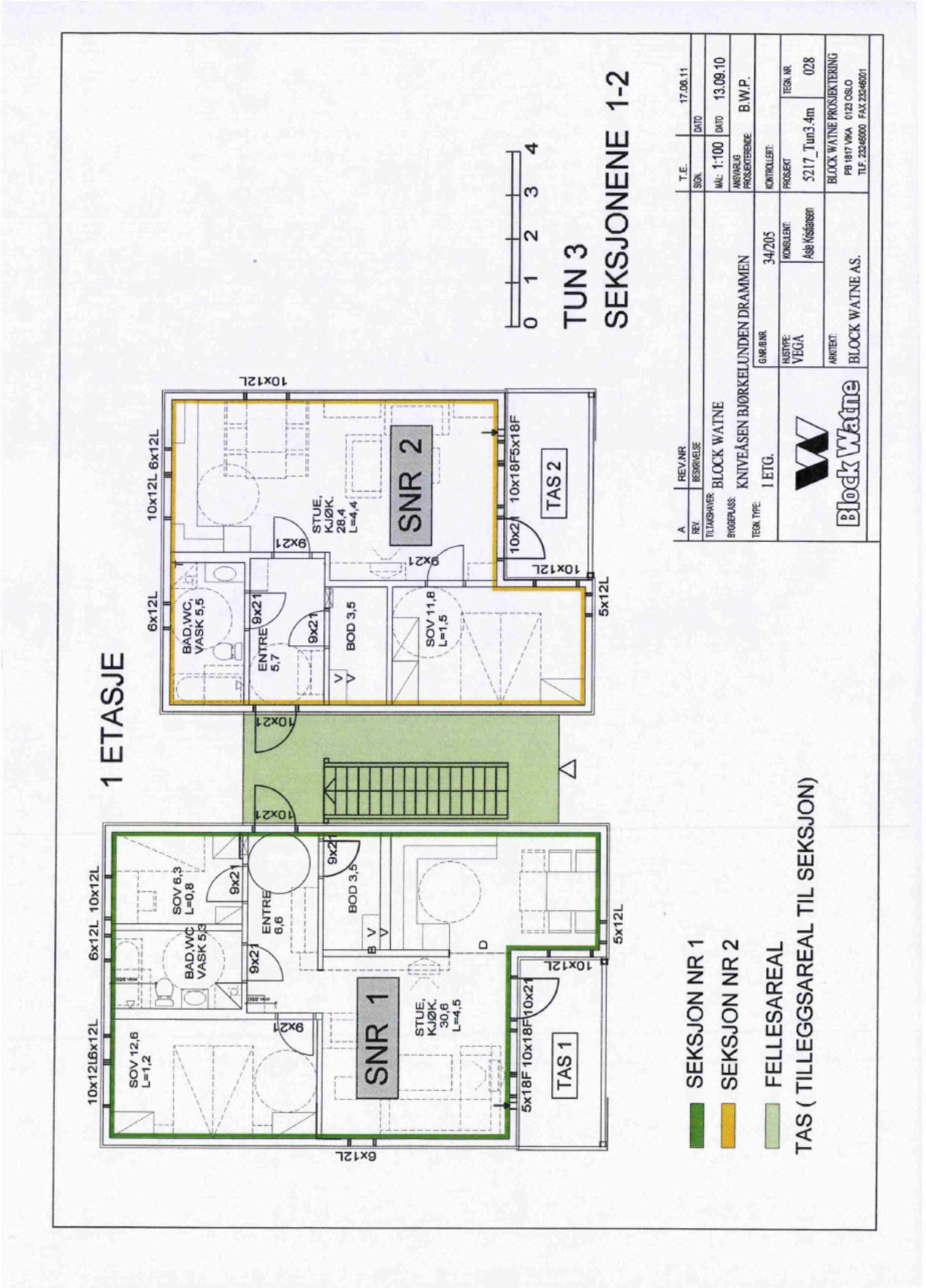
Sted og dato	Stempel og underskrift
Drammen 20.10.11	Linda C Stellenod A.H. Astrup

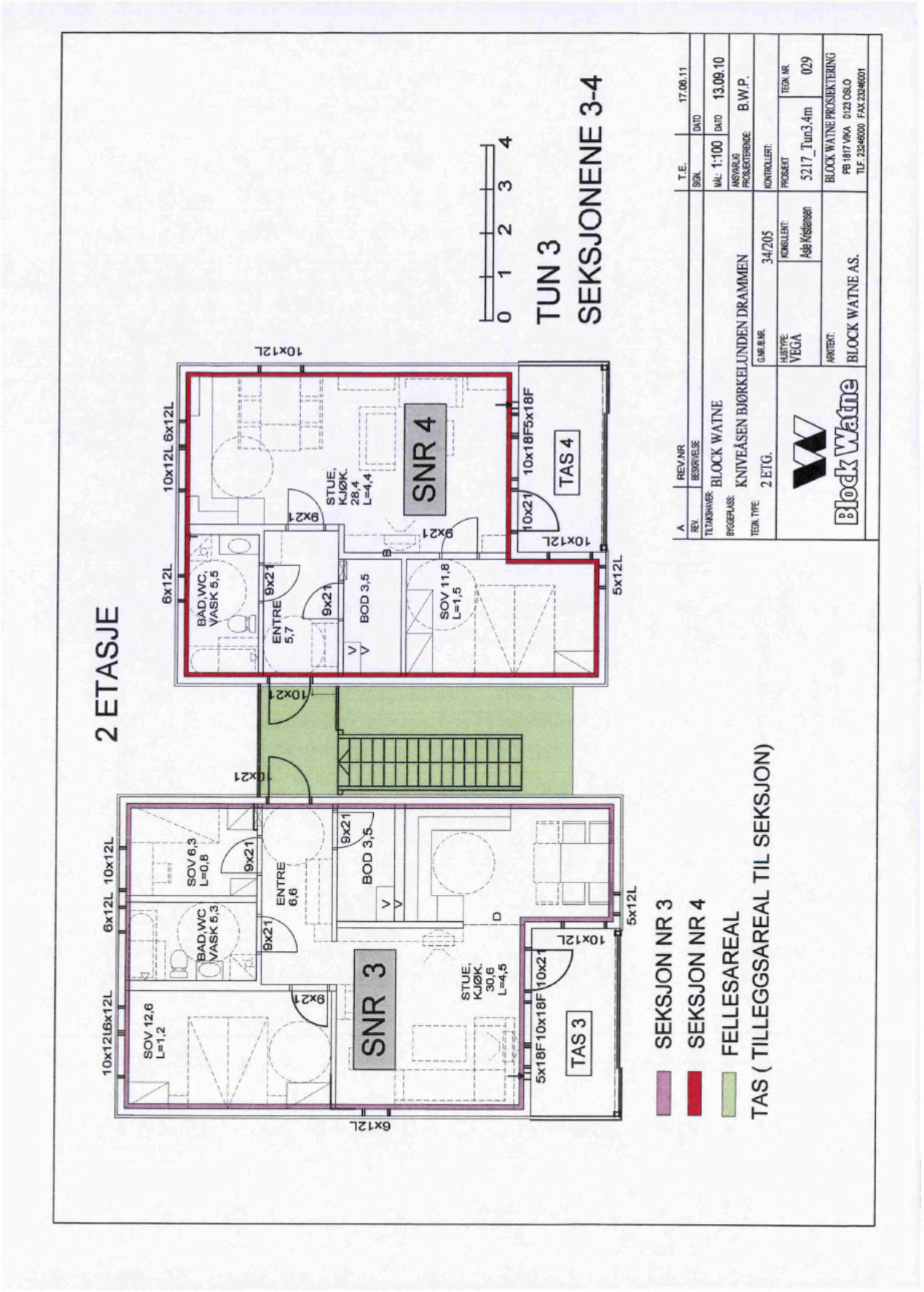
Noter:

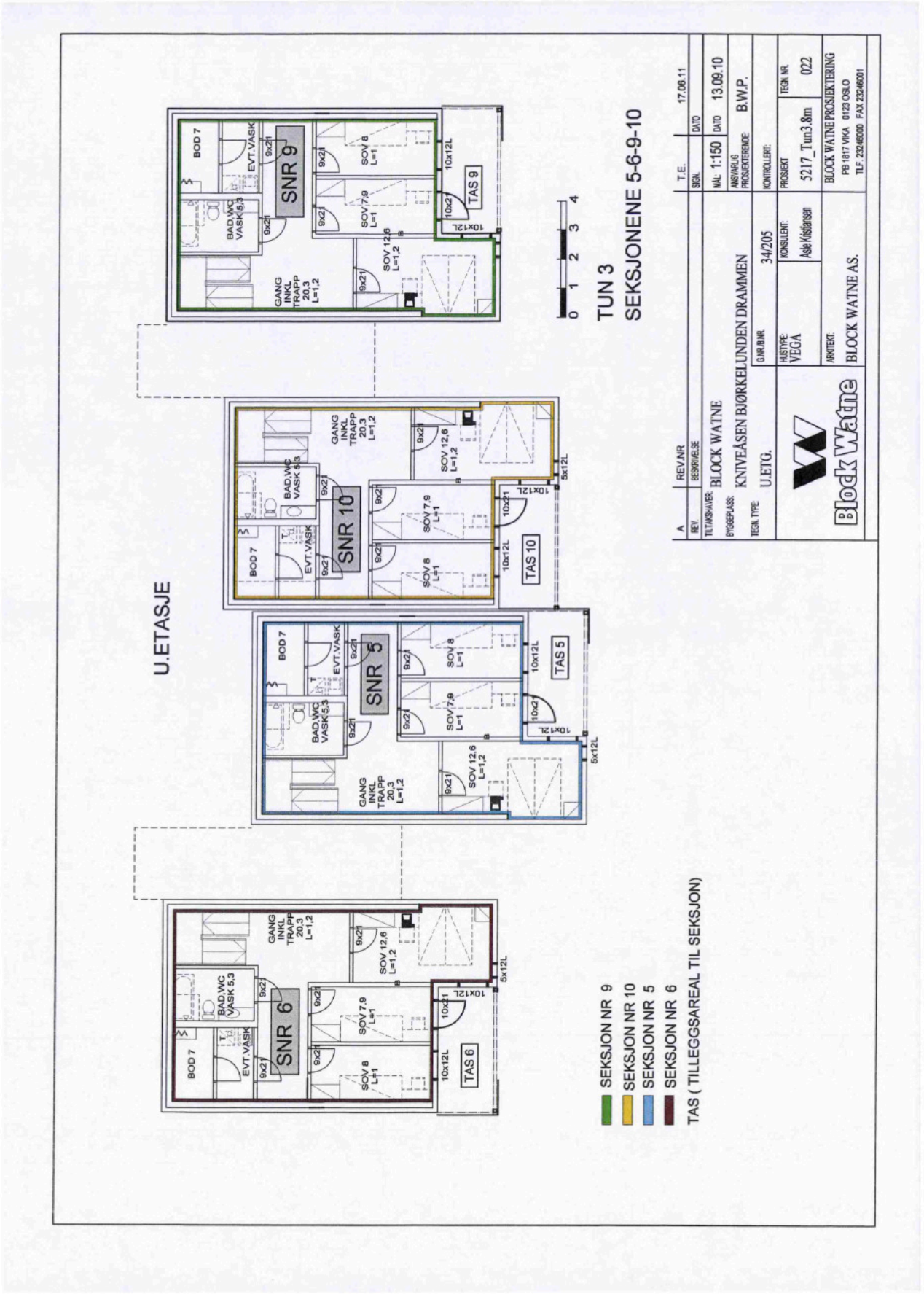
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

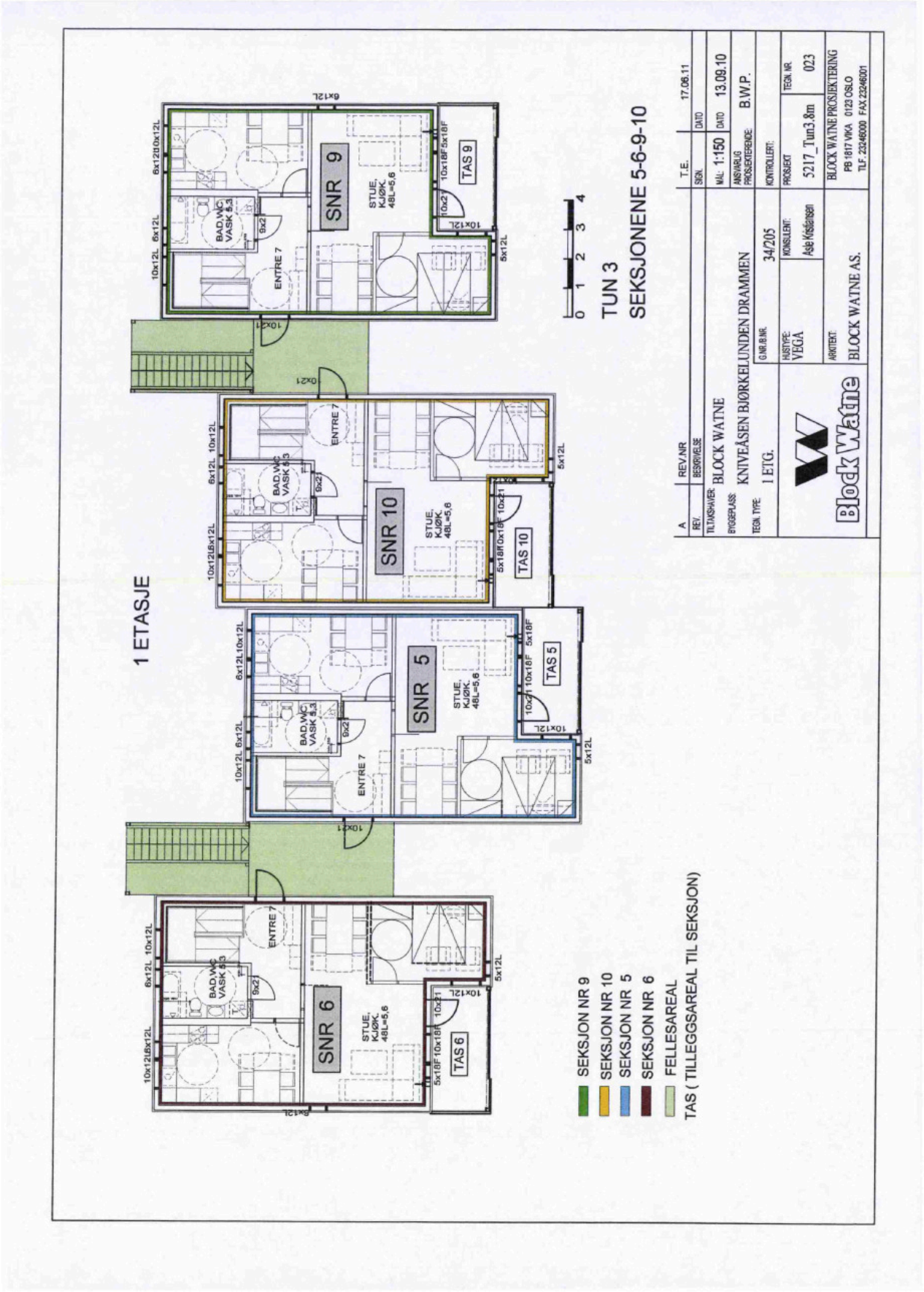
Dato	Partenes underskrift	
6/7-11	Ole Feet	D. Gjervik

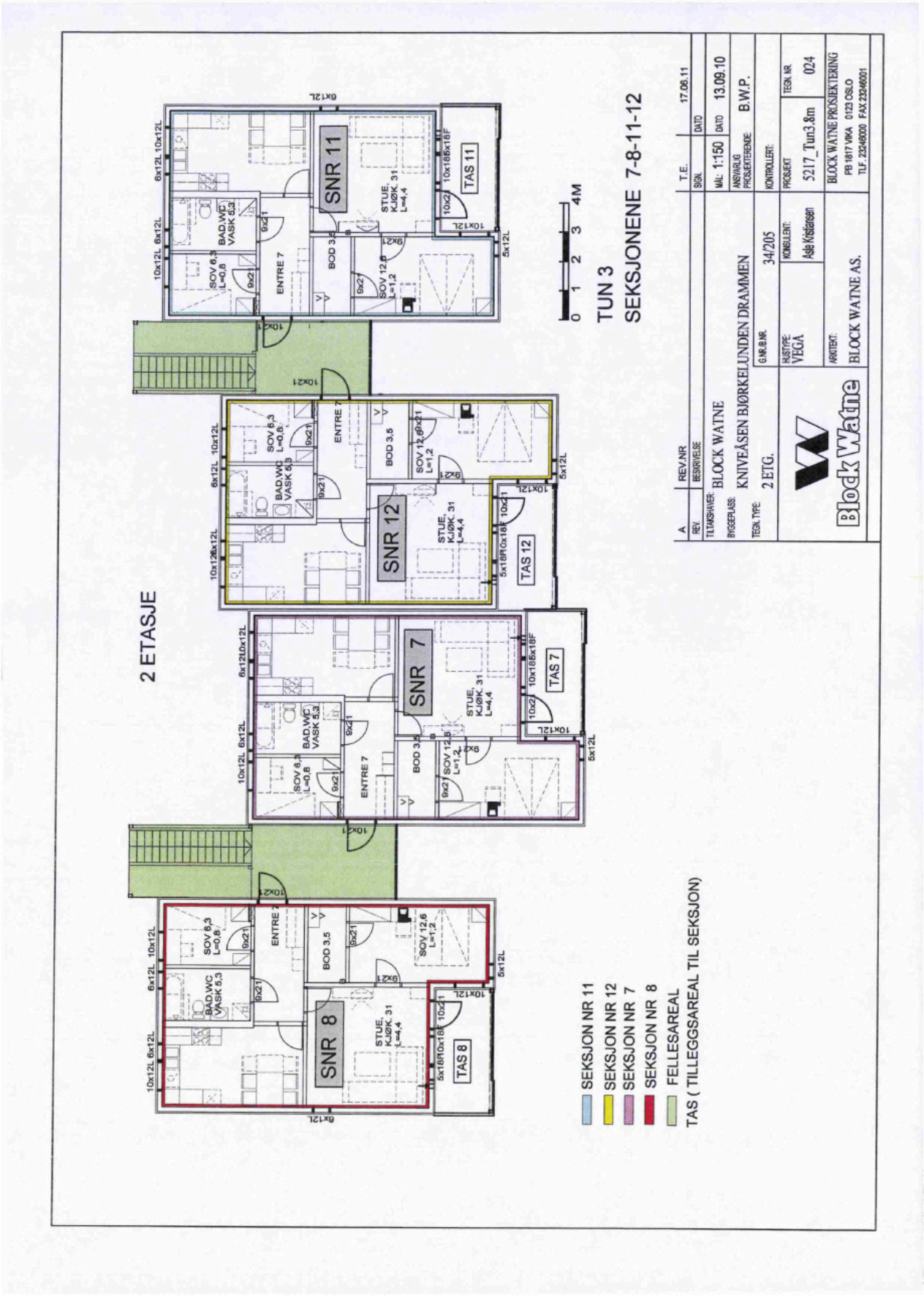
BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet Adm.direktør
Dortea Gjervik Økonomisjef

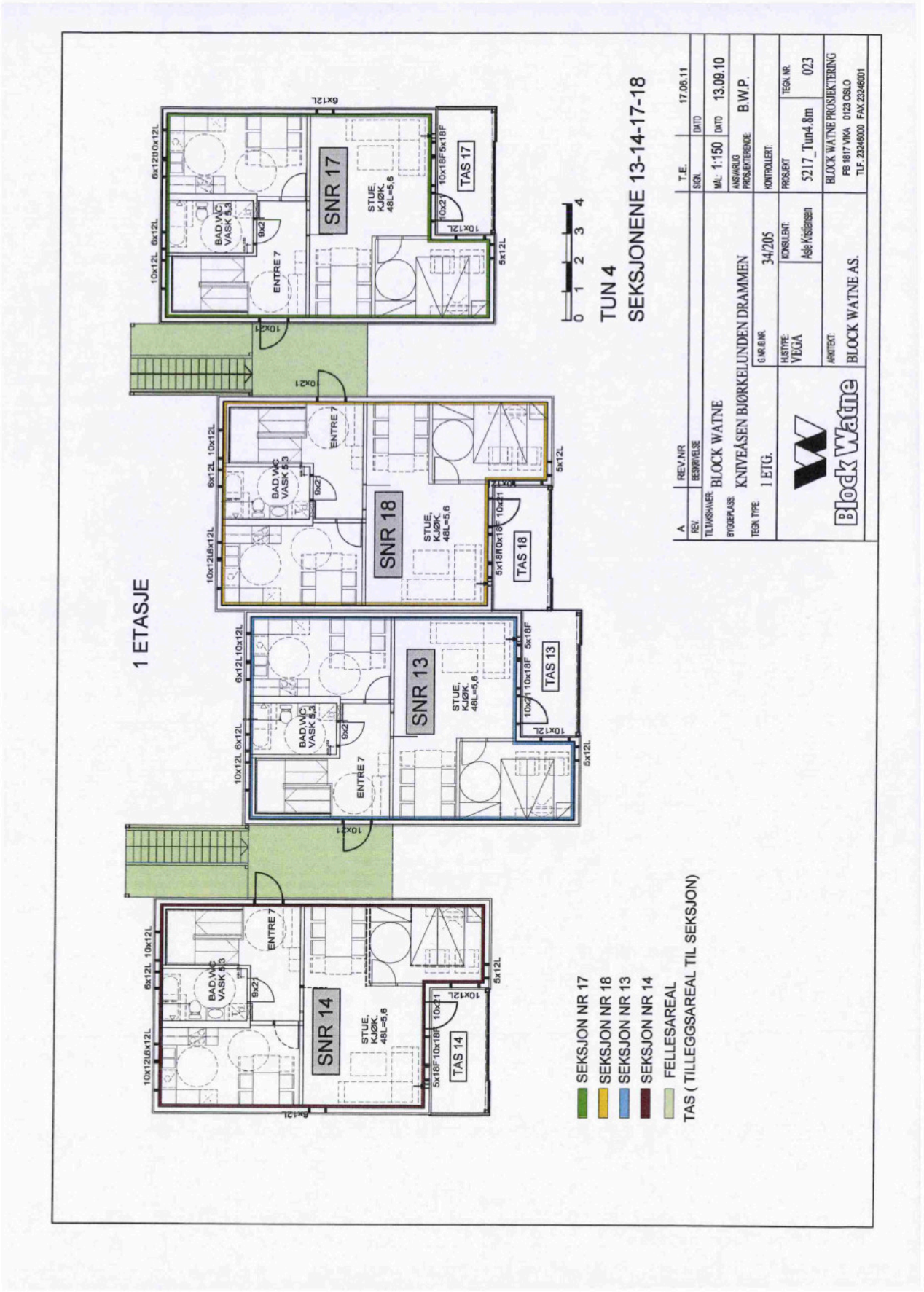

SEKSJONENE 1-2
TUN 3
0 1 2 3 4
1 ETASJE
SNR 1
SNR 2
TAS 1
TAS 2
STUE, KJØK. 30,6 L=4,5
SOV 12,6 L=1,2
BAD,WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
ENTRE 6,6
BOD 3,5
STUE, KJØK. 28,4 L=4,4
BAD,WC VASK 5,5
ENTRE 5,7
BOD 3,5
SOV 11,8 L=1,5
SEKSJON NR 1
SEKSJON NR 2
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
BLOCK WATNE
KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
34/205
1 ETG.
VEGA
Åsle Kristiansen
5217_Tun3.4m
028
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
17.06.11
13.09.10
B.W.P.

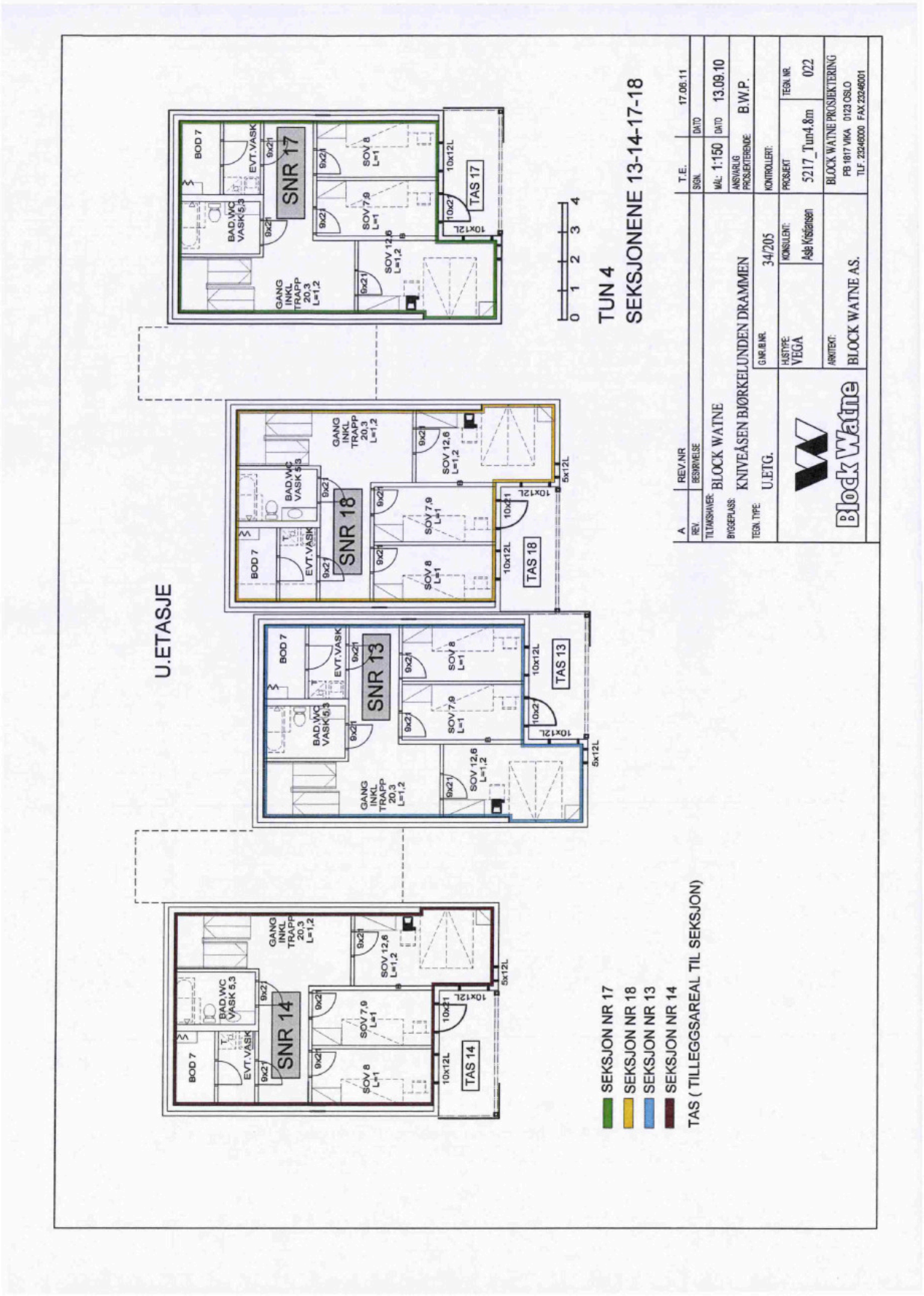

2 ETASJE
TUN 3
SEKSJONENE 3-4
0 1 2 3 4
SNR 3
SNR 4
TAS 3
TAS 4
STUE, KJØK. 30,6 L=4,5
STUE, KJØK. 28,4 L=4,4
SOV 12,6 L=1,2
BAD,WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
ENTRE 6,6
BOD 3,5
BAD,WC, VASK 5,5
ENTRE 5,7
BOD 3,5
SOV 11,8 L=1,5
SEKSJON NR 3
SEKSJON NR 4
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
A REV.NR
REV BESKRIVELSE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: 2 ETG.
GNR./B.NR. 34/205
HUSTYPE: VEGA
KONSULENT: Aage Kristiansen
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
T.E. SIGN. 17.06.11 DATO
MÅL: 1:100 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 5217_Tun3.4m
TEGN. NR. 029
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001
BlokkWatne

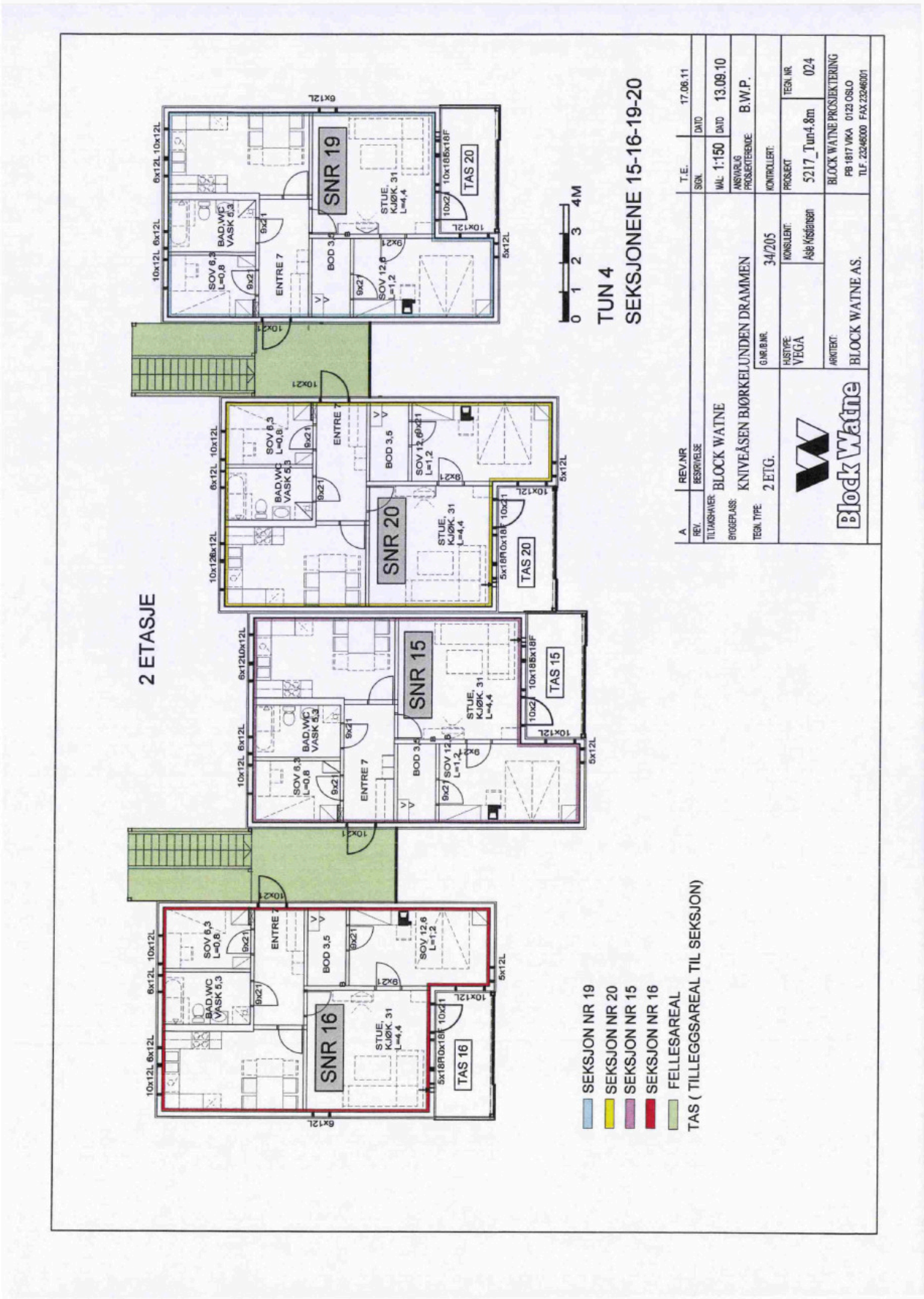

U.ETASJE
SNR 9
SNR 10
SNR 5
SNR 6
TAS 9
TAS 10
TAS 5
TAS 6
BOD 7
EVT.VASK
BAD.WC VASK 5,3
GANG INKL TRAPP 20,3 L=1,2
SOV 8 L=1
SOV 7,9 L=1
SOV 12,6 L=1,2
0 1 2 3 4
TUN 3
SEKSJONENE 5-6-9-10
SEKSJON NR 9
SEKSJON NR 10
SEKSJON NR 5
SEKSJON NR 6
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
A REV.NR
REV BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: U.ETG.
GNR./B.NR. 34/205
HUSTYPE: VEGA
KONSULENT: Asle Kristiansen
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
T.E. 17.06.11
MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 5217_Tun3.8m
TEGN. NR. 022
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001

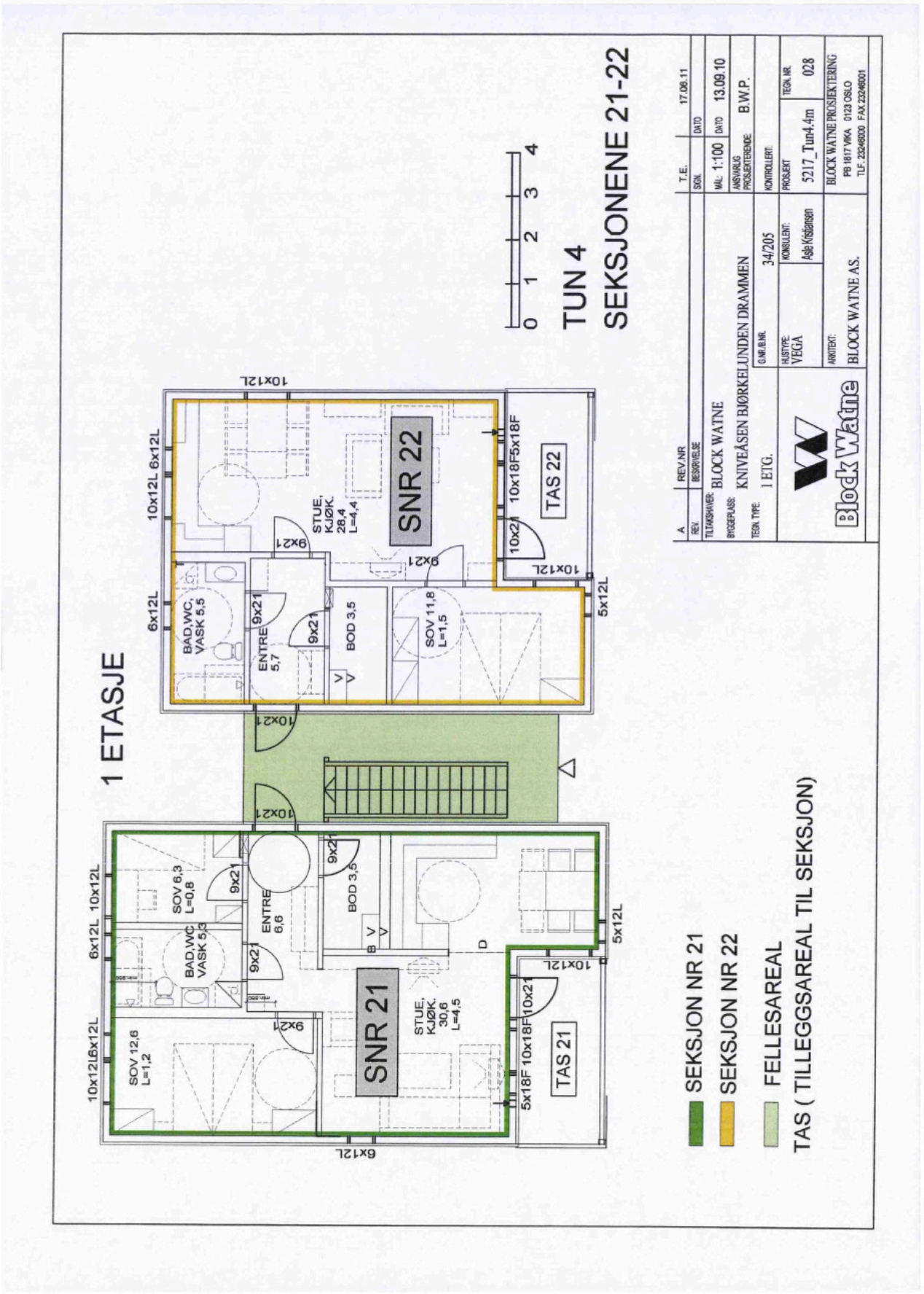

1 ETASJE
SNR 9
SNR 10
SNR 5
SNR 6
TAS 9
TAS 10
TAS 5
TAS 6
ENTRE 7
BAD.WC VASK 4.3
STUE. KJØK. 48L=5.6
0 1 2 3 4
TUN 3
SEKSJONENE 5-6-9-10
A REV.NR T.E. 17.06.11
REV BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER BLOCK WATNE MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: 1 ETG. G.NR./B.NR. 34/205 KONTROLLERT:
HUSTYPE: VEGA KONSULENT: Aslø Kristiansen PROSJEKT 5217_Tun3.8mn TEGN. NR 023
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001
SEKSJON NR 9
SEKSJON NR 10
SEKSJON NR 5
SEKSJON NR 6
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)

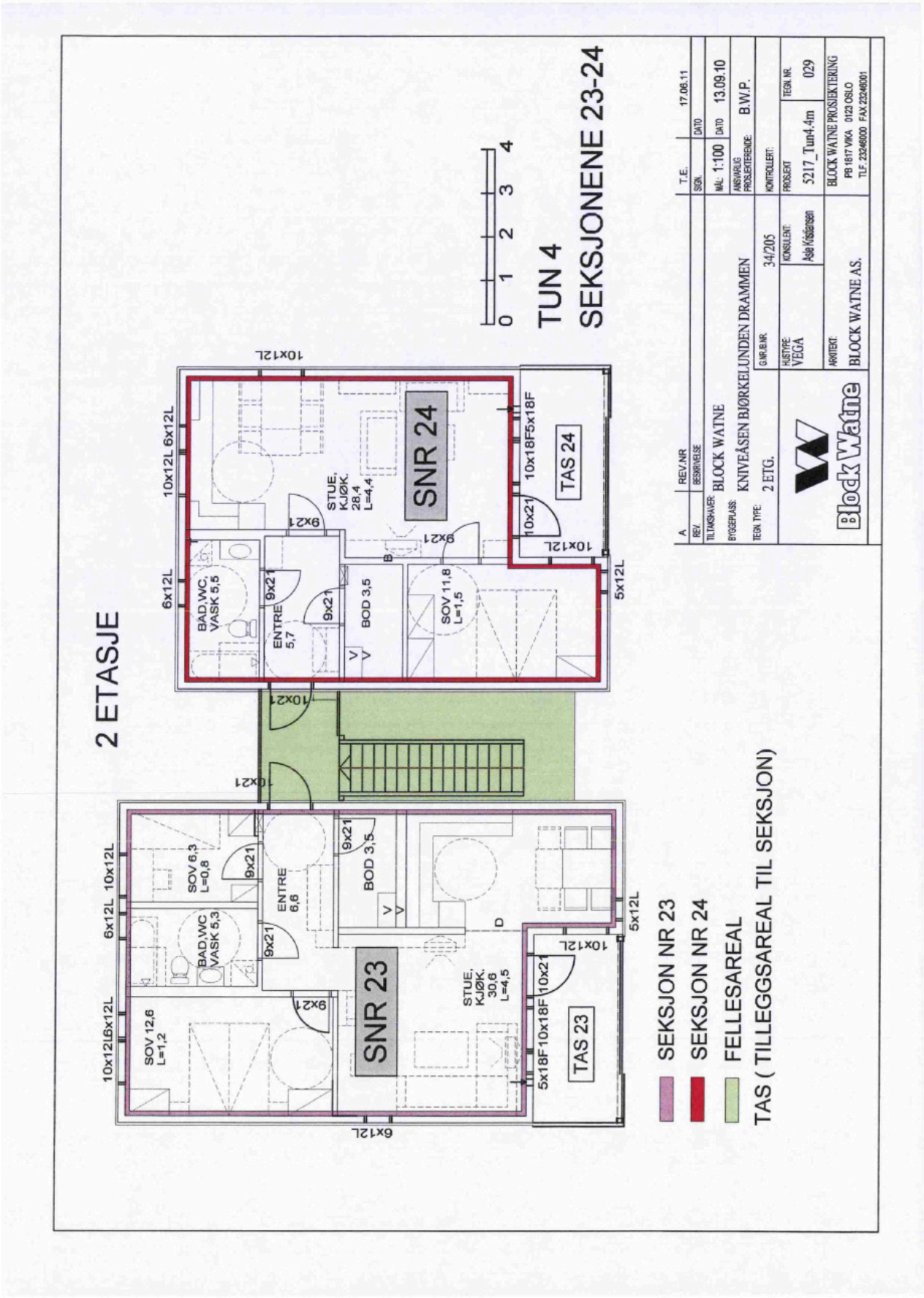

2 ETASJE
TUN 3
SEKSJONENE 7-8-11-12
0 1 2 3 4M
SNR 11
SNR 12
SNR 7
SNR 8
TAS 11
TAS 12
TAS 7
TAS 8
ENTRE 7
BOD 3,5
BAD,WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
SOV 12,6 L=1,2
STUE, KJØK. 31 L=4,4
SEKSJON NR 11
SEKSJON NR 12
SEKSJON NR 7
SEKSJON NR 8
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
A REV.NR
REV BESKRIVELSE
T.E.
SIGN. DATO
17.06.11
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: 2 ETG.
G.NR./B.NR. 34/205
HUSTYPE: VEGA
KONSULENT: Asle Kristiansen
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001
M/AL: 1:150 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 5217_Tun3.8m
TEGN. NR. 024

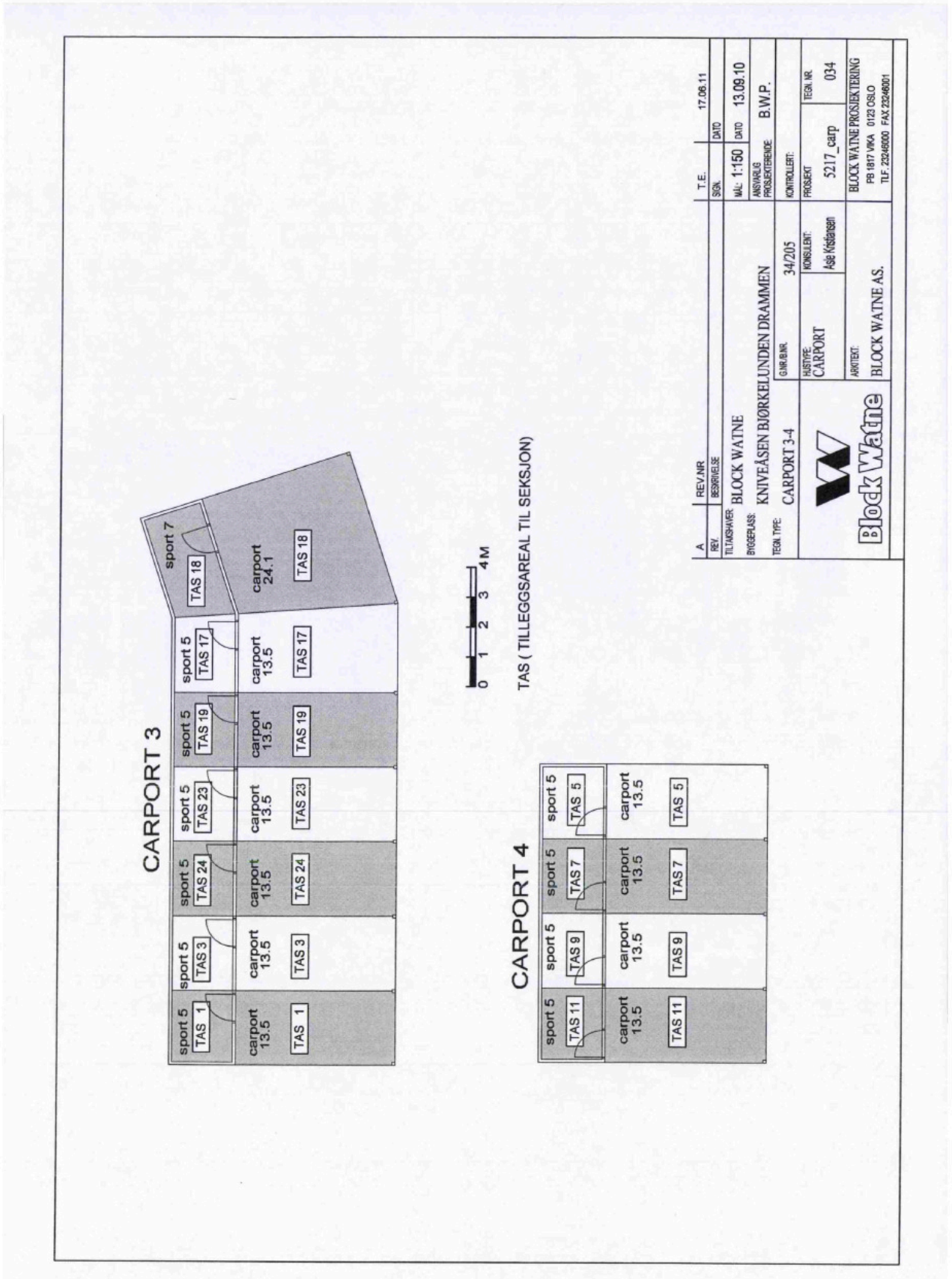

1 ETASJE
SNR 17
SNR 18
SNR 13
SNR 14
TAS 17
TAS 18
TAS 13
TAS 14
ENTRE 7
STUE, KJØK. 48L=5,6
BAD.WC VASK 6,3
SEKSJON NR 17
SEKSJON NR 18
SEKSJON NR 13
SEKSJON NR 14
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
0 1 2 3 4
TUN 4
SEKSJONENE 13-14-17-18
A REV.NR T.E. 17.06.11
REV BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: 1 ETG. GNR./B.NR 34/205 KONTROLLERT:
HUSTYPE: VEGA KONSULENT: Asle Kristiansen PROSJEKT 5217_Tun4.8m TEGN. NR. 023
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001

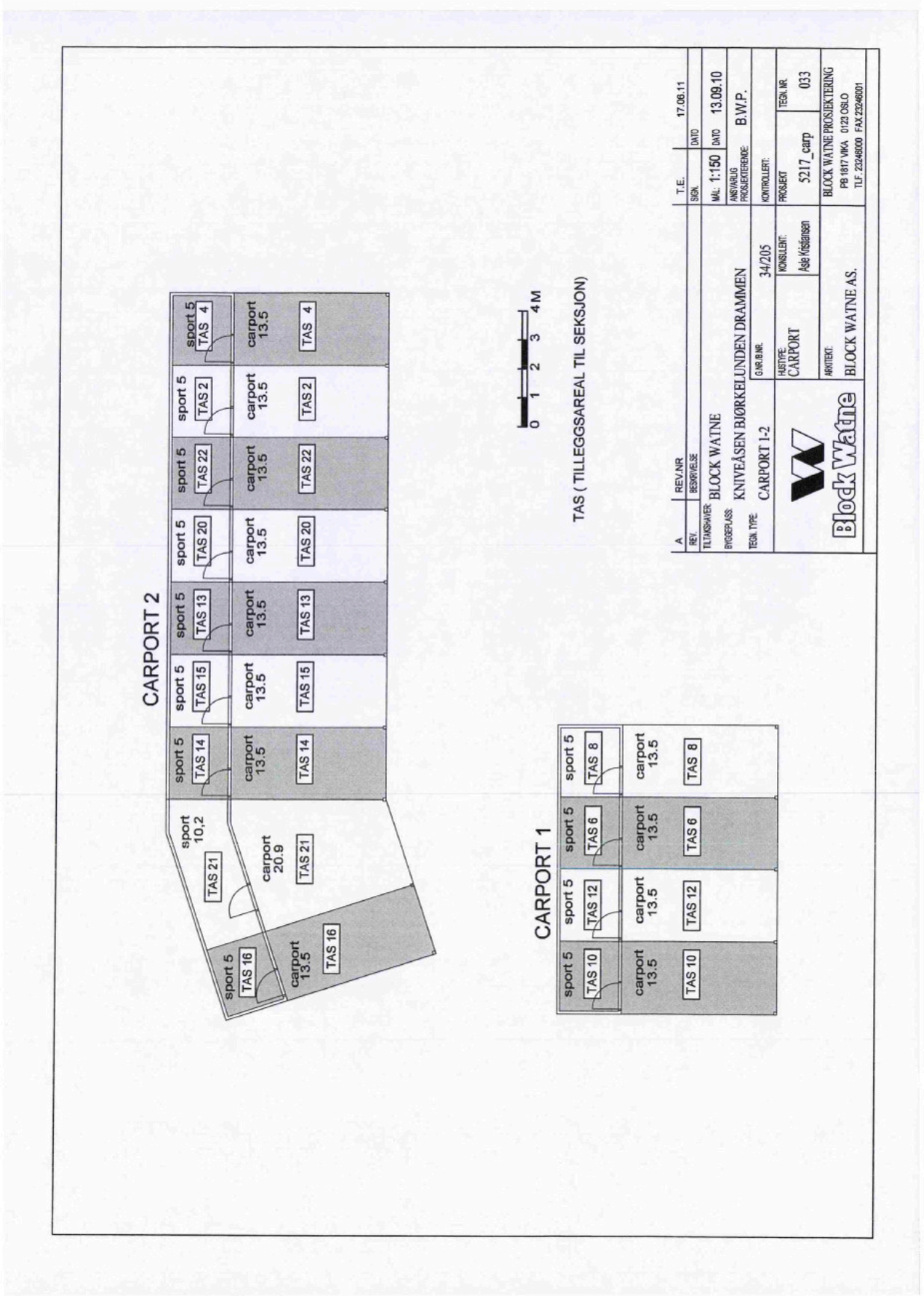

U.ETASJE
SNR 17
SNR 18
SNR 13
SNR 14
TAS 17
TAS 18
TAS 13
TAS 14
BOD 7
EVT.VASK
BAD.WC VASK 5,3
GANG INKL TRAPP 20,3 L=1,2
SOV 8 L=1
SOV 7,9 L=1
SOV 12,6 L=1,2
SEKSJON NR 17
SEKSJON NR 18
SEKSJON NR 13
SEKSJON NR 14
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
0 1 2 3 4
TUN 4
SEKSJONENE 13-14-17-18
A REV.NR T.E. 17.06.11
REV. BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: U.ETG. G.NR./B.NR. 34/205 KONTROLLERT:
HUSTYPE: VEGA KONSULENT: Aage Kristiansen PROSJEKT 5217_Tun4.8m TEGN. NR. 022
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF 23246000 FAX 23246001


2 ETASJE
SNR 19
SNR 20
SNR 15
SNR 16
TAS 20
TAS 15
TAS 16
ENTRE 7
BOD 3,5
BAD,WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
SOV 12,6 L=1,2
STUE, KJØK. 31 L=4,4
0 1 2 3 4M
TUN 4
SEKSJONENE 15-16-19-20
SEKSJON NR 19
SEKSJON NR 20
SEKSJON NR 15
SEKSJON NR 16
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
REV. BESKRIVELSE SIGN. DATO
A T.E. 17.06.11
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: 2 ETG.
G.NR./B.NR. 34/205
HUSTYPE: VEGA
KONSULENT: Asle Kristiansen
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
M/L: 1:150 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 3217_Tun4.8m
TEGN. NR. 024
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001


SEKSJONENE 21-22
TUN 4
0 1 2 3 4
1 ETASJE
SNR 21
SNR 22
TAS 21
TAS 22
STUE, KJØK. 30,6 L=4,5
STUE, KJØK. 28,4 L=4,4
SOV 12,6 L=1,2
SOV 6,3 L=0,8
BAD,WC VASK 5,3
ENTRE 6,6
BOD 3,5
BAD,WC VASK 5,5
ENTRE 5,7
BOD 3,5
SOV 11,8 L=1,5
SEKSJON NR 21
SEKSJON NR 22
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
BLOCK WATNE
KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
1 ETG.
34/205
VEGA
5217_Tun4.4m
028
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
13.09.10
B.W.P.
17.06.11


TUN 4
SEKSJONENE 23-24
0 1 2 3 4
2 ETASJE
SNR 24
SNR 23
TAS 24
TAS 23
STUE, KJØK. 28,4 L=4,4
BAD.WC, VASK 5,5
ENTRE 5,7
BOD 3,5
SOV 11,8 L=1,5
STUE, KJØK. 30,6 L=4,5
SOV 12,6 L=1,2
BAD.WC VASK 5,3
SOV 6,3 L=0,8
ENTRE 6,6
BOD 3,5
SEKSJON NR 23
SEKSJON NR 24
FELLESAREAL
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
BLOCK WATNE
KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
2 ETG.
34/205
VEGA
Åsle Kristiansen
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF 23246000 FAX 23246001
1:100
13.09.10
B.W.P.
5217_Tun4.4m
029
17.06.11


CARPORT 3
sport 5 TAS 1
sport 5 TAS 3
sport 5 TAS 24
sport 5 TAS 23
sport 5 TAS 19
sport 5 TAS 17
sport 7 TAS 18
carport 13.5 TAS 1
carport 13.5 TAS 3
carport 13.5 TAS 24
carport 13.5 TAS 23
carport 13.5 TAS 19
carport 13.5 TAS 17
carport 24.1 TAS 18
0 1 2 3 4 M
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
CARPORT 4
sport 5 TAS 11
sport 5 TAS 9
sport 5 TAS 7
sport 5 TAS 5
carport 13.5 TAS 11
carport 13.5 TAS 9
carport 13.5 TAS 7
carport 13.5 TAS 5
A REV.NR
REV. BESKRIVELSE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: CARPORT 3-4
GNR./BNR. 34/205
T.E.
SIGN.
DATO 17.06.11
MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 5217_carp
TEGN. NR. 034
KONSULENT: Åge Kristiansen
HUSTYPE: CARPORT
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
Block Watne


CARPORT 2
sport 5 TAS 16
sport 10,2 TAS 21
sport 5 TAS 14
sport 5 TAS 15
sport 5 TAS 13
sport 5 TAS 20
sport 5 TAS 22
sport 5 TAS 2
sport 5 TAS 4
carport 13.5
carport 20.9 TAS 21
TAS 16
TAS 14
TAS 15
TAS 13
TAS 20
TAS 22
TAS 2
TAS 4
CARPORT 1
sport 5 TAS 10
sport 5 TAS 12
sport 5 TAS 6
sport 5 TAS 8
TAS 10
TAS 12
TAS 6
TAS 8
0 1 2 3 4M
TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)
A REV.NR
REV. BESKRIVELSE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN
TEGN. TYPE: CARPORT 1-2
G.NR./B.NR. 34/205
HUSTYPE: CARPORT
KONSULLENT: Aqle Kristiansen
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
T.E. 17.06.11
SIGN. DATO
MÅL: 1:150 DATO 13.09.10
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 5217_carp
TEGN. NR 033
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF: 23246000 FAX:23246001


Bjørkelundein
Kniveveien
Einar Haflans vei
Ryums
34/205
04.11.2011
Målestokk 1:1000
Kart og geodata, torfre
N



PKT.	X	Y
1	6618751.04	571174.02
2	6618759.26	571159.66
3	6618743.61	571159.71
4	6618740.96	571156.73
5	6618733.63	571156.78
6	6618733.64	571157.78
7	6618726.26	571157.84
8	6618723.69	571159.86
9	6618716.37	571159.91
10	6618716.42	571164.91
11	6618716.46	571174.28
12	6618750.97	571164.66
13	6618668.86	571171.37
14	6618664.37	571157.72
15	6618687.41	571150.01
16	6618684.01	571157.98
17	6618677.02	571160.28
18	6618677.32	571161.23
19	6618670.34	571163.53
20	6618668.50	571166.25
21	6618661.55	571158.54
22	6618666.05	571152.16
23	6618677.79	571158.44
24	6618664.14	571192.94
25	6618666.43	571199.89

PKT.	X	Y
26	6618667.59	571202.24
27	6618668.64	571206.01
28	6618670.23	571209.68
29	6618681.97	571205.21
30	6618687.82	571192.81
31	6618693.13	571191.05
32	6618710.82	571190.82
33	6618725.62	571190.83
34	6618690.13	571199.74
35	6618695.18	571198.06
36	6618710.68	571197.94
37	6618715.68	571197.90
38	6618725.67	571197.83
39	6618733.75	571183.46
40	6618733.20	571193.78
41	6618733.59	571193.38
42	6618733.64	571200.69
43	6618713.82	571200.58
44	6618747.52	571183.35
45	6618750.52	571183.33
46	6618750.57	571190.65
47	6618749.30	571193.26
48	6618749.35	571199.86
49	6618749.04	571200.58
50	6618680.84	571187.50
51	6618682.93	571194.45
52	6618682.53	571197.33
53	6618684.82	571204.28

EUREF

TEGNFORKLARING

ALLE MÅL I CM

OMRISS AV BYGNING

TAS (TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON)

FELLESAREALER

A	REV.NR	T.E.	17.06.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:1000	DATO 15.06.11
BYGGEPLASS:	KNIVEÅSEN BJØRKELUNDEN DRAMMEN	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SEKSJONERINGSKART	G.NR./B.NR. 34/205	KONTROLLERT:

HUSTYPE: SEKSJONERING	KONSULENT: ASLE KRISTIANSEN	PROSJEKT 5217_Bj.lunseksj	TEGN.NR. 020
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

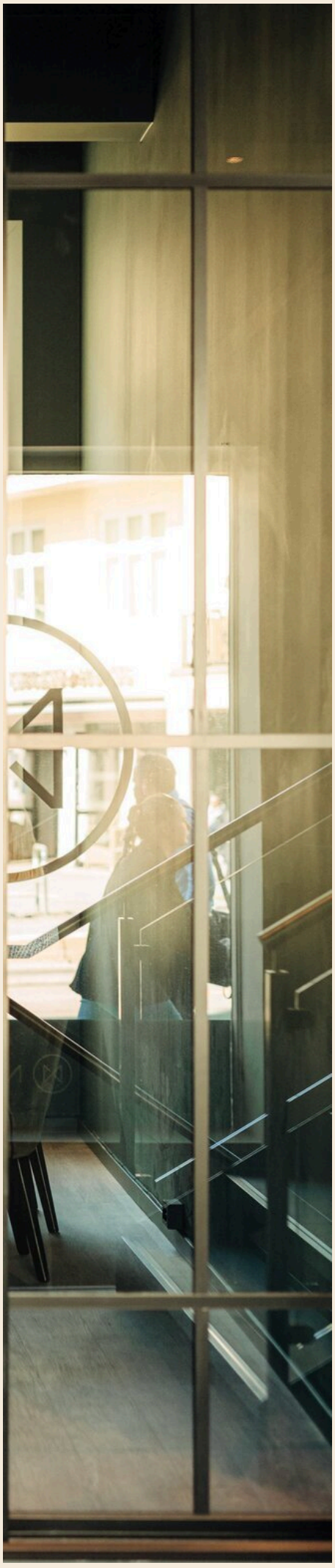
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

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: 10-0326/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørkelunden 11 3036 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 34, bnr 205, snr 5 (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:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991