NORDVIK

Orrhanemyra 39B

3 soverom | 106 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Orrhanemyra 39B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Nabolagsprofil
35	Om boligen
45	Vedlegg
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026







Nøkkelinformasjon

Delikat 4-roms leilighet oppgradert i 2017/2022 - Skjermet terrasse - Parkering i carport - Attraktivt boområde

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**94 840,-**
Totalpris	**3 844 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 791,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Orrhanemyra 39B!

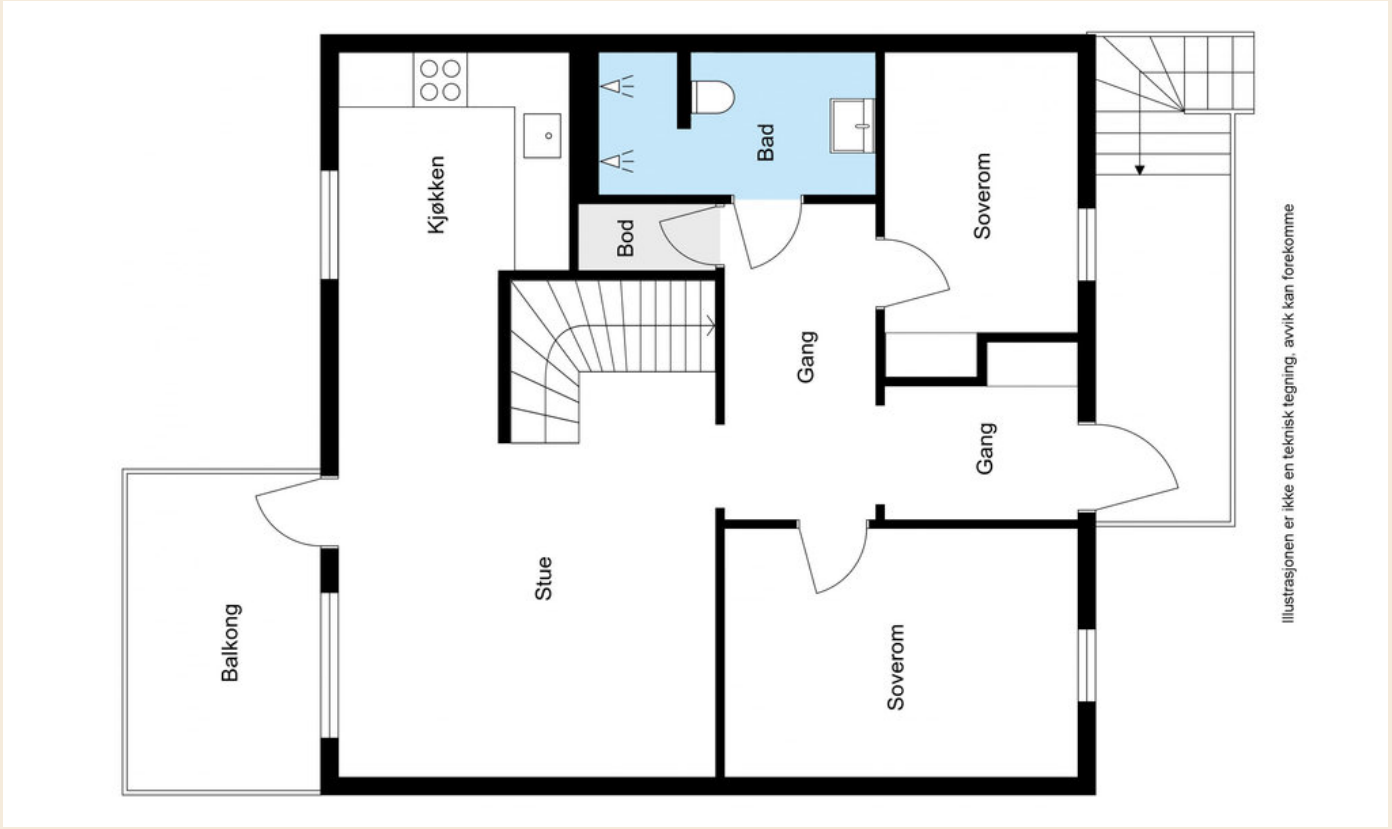
Dette er en lekker 4-roms selveier leilighet over 2 plan som er betydelig oppgradert i perioden 2017-2022. Boligen er beliggende i et attraktivt og rolig nabolag på Ormåsen i Vestfossen.

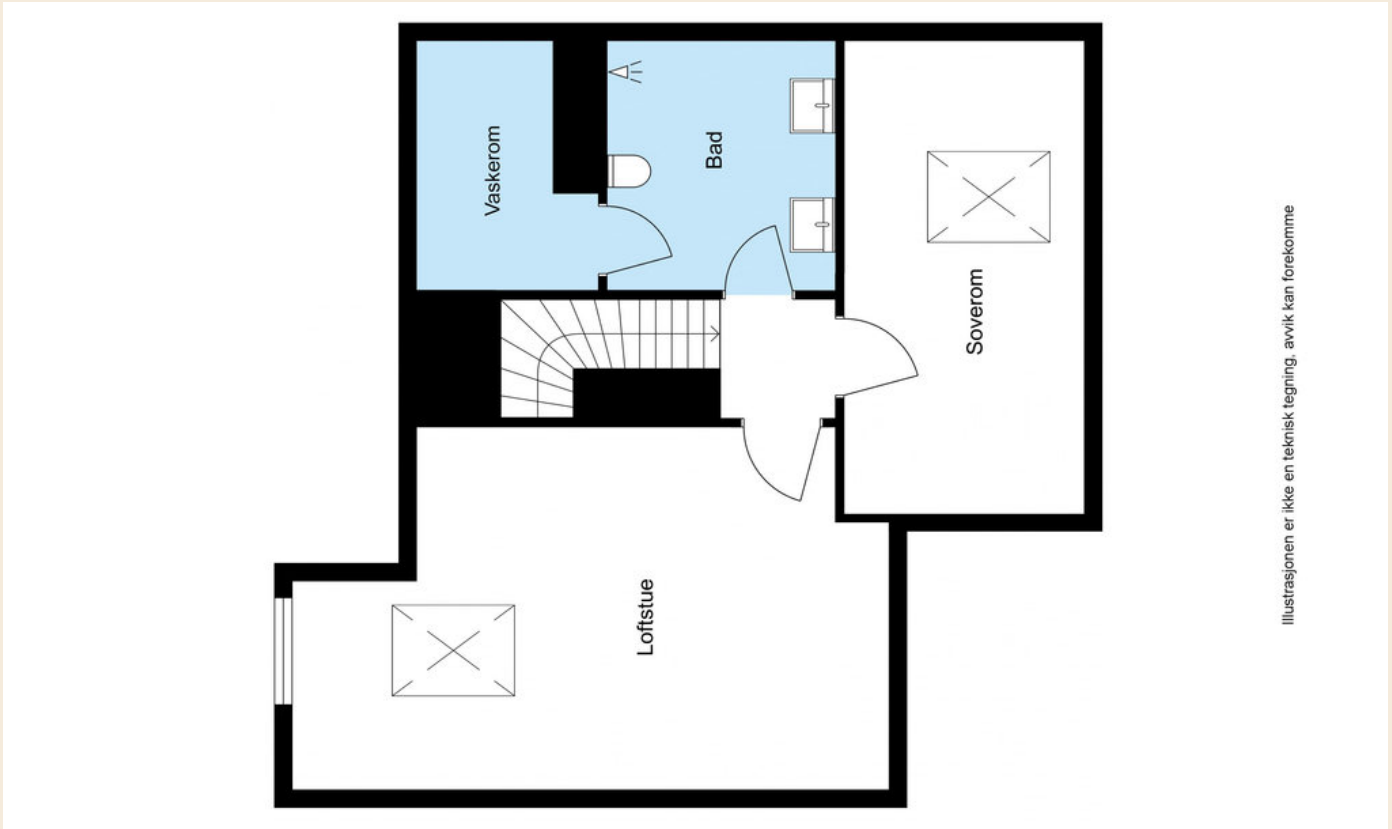
Høydepunkter:

- Betydelig oppgradert i 2017-2022
- 2. etasje og loftetasje
- 2 stuer, 3 soverom og 2 bad
- Praktisk vaskerom
- Flott klebersteinsovn
- Skjermet og flott terrasse
- Parkering i carport
- Praktisk utvendig og innvendig bod
- Lysløyper og turområder i umiddelbar nærhet
- Lekeapparat med sklie og benker på sameiets fellesareal
- Nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk og buss

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm





3. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm


























SUPER
MARIO
















ARIDA RAJA
SKAPPEL








go here




39 B
39 A

Parkering i carport





Boligen er grensende til skog og mark

Flotte fellesarealer for store og små i sameiet





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





Orrhanemyra 39B

Nabolaget Områsen - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Områsen barneskole (1-7 kl.)	**15 min**
230 elever, 14 klasser	1.3 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 ...	**10 min**
297 elever, 19 klasser	6.6 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl...	**13 min**
327 elever, 22 klasser	8.1 km
Eiker videregående skole	**12 min**
400 elever, 15 klasser	8 km
Åssiden videregående skole	**24 min**
1020 elever, 68 klasser	20.1 km

Offentlig transport

Kvartsveien	**8 min**
Linje 115, 117	0.7 km
Vestfossen stasjon	**10 min**
Linje R12, R13	6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 12 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 30 min**

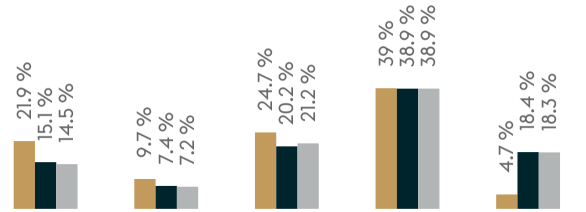
Barnehager

Områsen barnehage (1-5 år)	**14 min**
109 barn	1.2 km
Rørensletta Solkollen barnehag...	**21 min**
37 barn	2 km
Røren kommunale barnehage (0-5...	**8 min**
90 barn	4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Områsen	**17 min**
Kiwi Semsmoen	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Områsen	1 862	671
Områsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

⚽ Ormåsen grusbane	6 min 🚶
⚽ Ormåsen nærmiljøanlegg	11 min 🚶
🚴 SALTO treningssenter	16 min 🚗
🚴 Pro Gym Hokksund	14 min 🚗

«Nær natur. Trygt for barn. Flott skole og barnehage»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0225/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Orrhanemyra 39B, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62, bnr 260, snr 5 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selgere
Natalie Dalberg
Trym Akselsen

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
94 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 844 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 857 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 17 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad, vaskerom, soverom
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Inngangsparti på ca. 9 m²
- Veranda på ca. 8 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 5 m²

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

Standard
2. Etasje:

Gang og bod: Praktisk entré med flislagt gulv og oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Videre adkomst til gang med ytterligere oppbevaringsmuligheter og innvendig bod for lagring.

Stue: Lys og fin stue med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har fine overflater, store vindusflater og innfelte downlights i tak. Det er også satt inn en lekker peisovn som bidrar til en lun atmosfære i

rommet. Det er delvis åpen løsning med kjøkkenet og spiseplassen, som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken: Pent kjøkken med profilerte fronter, veggplate over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Waterguard er montert. Det er plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom: I denne etasjen finner du to soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass til å etablere garderobeskap for oppbevaring. Soverom 2 gir også plass for seng og tilhørende møblement.

Bad: Delikat bad fra 2022 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med lekker innredning som nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med dobbel regndusj.

Loftetasje:

Stue: Lys og fin loftstue med takvinduer som bidrar til godt med naturlig lys. Stuen kan praktisk benyttes som en ekstra tv-stue eller oppholdsrom. Det er god plass for sofagruppe og tilhørende møblement.

Soverom: Romslig soverom med god plass for seng, kontorplass og kommoder til oppbevaring. Også her er det takvindu og innfelte downlights som bidrar til god belysning.

Bad og vaskerom: I denne etasjen finner du også et meget lekkert bad fra 2022. Badet har lekre fliser og varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med flislagt benk med to servantboller og nisje for oppbevaring, stort speil med lys, toalett og dusjhjørne. Praktisk med direkte adkomst til eget vaskerom fra badet. Vaskerommet er oppgradert i samme stil med fliser og downlights i tak. Her er det plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Parkering
Leiligheten disponerer 1 stk parkeringplass i carport. Ved ønske om elbil-lader må kjøper selv bekoste dette og arbeidene må utføres av fagperson.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er er bygget 2 nye bad og vaskerom i 2022. Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg , fordelingsskap osv. Tidligere eier har gjort det resterende av arbeid med plater på vegger, våtromsplater og smøremembran 3 strøk heldekkende, flis og det elektriske, og er utdannet elektriker.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja av Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg, fordelingsskap osv.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg ,fordelingsskap osv. Tidligere eier har gjort det resterende av arbeid med plater på vegger, våtromsplater og smøremembran 3 strøk heldekkende, flis og det elektriske, og er utdannet elektriker.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet terrassebord. Tømrer Christian Engelsted har byttet pipehatter og håndløper på taket fra takvinduet i 2.etg i 2025. Han har også sjekket alt av tak og takstein hvert år og byttet ting som er nødvendig

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er utdannet elektriker og har utført arbeidet selv. Han har gjort alt nye elektriske selv. Det foreligger samsvarerklæring på arbeid utført av tidligere eier i tidligere eiers eiertid.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ny/endret 16/08-2022

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Det er mulighet for å installere el-billader i carport

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) 2 helt nye bad fra

bunn.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele loftsetasjen er blitt innredet, gjort av tidligere eier. Gjort i perioden 2017-2022. Det måtte i følge gamle regler bare meldes inn om endring , dette gjorde en tidligere eier i 2010 og fikk det godkjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Planlagt ventilasjonsrens i 2026/2027

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab AS, byttet tak innvendig i stue/kjøkken området etter vannlekkasje fra takvindu i 2.etg i januar 2024, dette er gjort i regi av sameiets forsikringsselskap. Det har vært vannlekkasje fra takvindu i 2.etg tidligere også, det ble utbedret av trysilhus før tidligere eier overtok i 2017

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. Vi bor i skogen og opplever tidvis sukkermaur ved terrassedøren i stue.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansertventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Vært byttet viftemotor på Flexit ventilasjonsanlegg i starten av 2022. VIS Luftteknikk AS Vært byttet rotormotor og reim i 2025. Elektrikeren Kongsberg AS.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:
- Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.
- Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. I tillegg er det en ca. 120 liters varmtvannsbereder under kjøkkenbenken, som ikke er i bruk.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

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. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene
- Utvendig > Ytterdører: TG2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.
- Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som

forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn

Følgende hvitevarer medfølger IKKE:
- Kjøleskap
- Fryser i teknisk bod
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på soverom i 1. Etasje
- Kommode i mellomgang

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. Dog skal styret underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- For øvrig elektrisk oppvarming

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. 13 000 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 2 791,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felles bygningsforsikring
- Snømåking og strøing
- Generelt vedlikehold
- Styrehonorar

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

Kommunale avgifter
Kr 18 564,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann fastledd kr. 2 034,-
Avløp fastledd kr. 3 308,-
Vann forbruk kr. 5 011,-
Avløp forbruk kr. 8 209,-

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:

- Internett fra NextGentel kr 819,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 195 872,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 783 486,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Boligsameiet Ormåsen 1 består av 22 eierseksjoner på eiendommen, alle er boligseksjoner.

Forretningsfører
VFS Regnskap AS v/Eva

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Dog skal sameiet underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 22 351,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 130 535,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 134 805,-.

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

Styreleder opplyser om at det er planlagt å utbedre verandaer der det er nødvendig. Dog ingen planer om å øke fellesgjeld. Arbeidene vil finansieres gjennom de felleskostnadene som er pt. Disse blir regulert årlig i henhold til årsmøtevedtak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det praktiseres dugnad i sameiet
- Beboerne fordeler gressklipping (ca. hver 6 uke ila sommeren)

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets husordensregler for vilkår.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 131 kvm (Eiertomt)
Utenfor denne seksjonen er det flott og skjermet terrasse, samt trappeadkomst med tilhørende inngangsparti til seksjonen. Det er asfalterte interne veier for sameiet, samt felles tomt opparbeidet med noe gressarealer, carporter og diverse beplantning.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger meget flott til i et rolig og ettertraktet boområde på Ormåsen i Vestfossen. Ormåsen er et attraktivt boligområde under utvikling.

Ormåsen byr på skjønn natur og rolige omgivelser. Området ligger supert til for gode idretts- og fritidsopplevelser, meget barnevennlig med nærhet til lekeplass, fotballbane, Ormåsen skole og barnehage.

Ormåsens naturlige plassering tett inntil marka gir rike muligheter for tur og rekreasjon. Ved skolen er det flotte turløyper innover marka, og på vinterstid er det flott lysløype. Det prepareres skispor i lysløypa, samt videre skispor til Darbu, Holtefjell og Hoensvannet. På sommerstid er Jungeren et eldorado for bad og hygge. Til Jungeren sykler man på ca. 20 minutter, men det er også mulig å kjøre via bomvei.

Idrettslaget Eiker Ski er en aktiv skiklubb som trener på skistadioen på Ormåsen, samt Eiker Orienteringslag som har sine samlinger i samme område. For øvrig har man Vestfossen Idrettsforening som driver ulike aktiviteter.

Fra boligen er det gangavstand til Rema1000 dagligvarebutikk.
Videre er det ca 15 minutter med bil til Hokksund og ca. 30 minutter med bil til Drammen sentrum.
Praktisk med enkel påkjøring til E134.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 8 minutters gange til bussholdeplass "Kvartsveien" med linje 115 og 117.
Ca. 10 minutter med bil til Vestfossen togstasjon med linje R12 og R13.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Ormåsen har en meget flott barnehage som er kjent for å gi sine barn en god tilknytning til naturen.
Ormåsen barnehage er en barnehage bestående av to tradisjonelle småbarnsavdelinger, Bjørnehiet og Harestua (1 - 3 år) og to naturavdelinger, Ormebolet med Gammel og Ny hytte (3 - 6 år). For øvrig flere nærliggende barnehage i området, blant annet Rørensletta Solkollen barnehage og Røren kommunale barnehage.

Barneskole 1.-7- klasse:
Ormåsen skole ligger idyllisk til på Ormåsen, med Ormåsen barnehage og grendehus som nærmeste nabo. Skolen har NFO - naturfritidsordning. Det er 190 elever på skolen. Skolen ligger tett inntil skogkanten og elevene bruker skogen til lek hele året rundt.

Ungdomsskole:
Vestfossen ungdomsskole ligger sentralt i Vestfossen og har cirka 272 elever fordelt på tre klasser på 8. trinn, fire klasser på 9. trinn og tre klasser på 10. trinn.
Skolen disponerer svømmehall og en stor idrettshall. Nærhet til vann og skog gir muligheter for turopplevelser.

Videregående:
Allmennfaglig videregående på Eiker videregående. Yrkesfaglig videregående på Kongsberg, Åmot og Åssiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.12.2009.

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

Det foreligger tegninger for 2. etasje datert 20.02.2007 som samsvarer med dagens planløsning for denne etasjen.
Kommunen har også sendt tegninger for innredning av loftetasje i 2012, dog har ikke tegningene et formelt godkjenningsstempel. Tegningene samsvarer, dog er soverom utvidet og innlemmet bod, samt bod innredet til vaskerom. Disse endringene er ikke formelt omsøkt eller godkjent. Tiltaket er ikke fullført med ferdigattest.

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 avsatt til Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med formål til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for Ormåsen B3 med formål til boliger og kjørevei.

Bebyggelsesplan:
- Bebyggelsesplan for Ormåsen B3, Felt B10 med formål til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, konsentrert småhusbebyggelse, felles garasjeanlegg, gangareal, fellesareal, frisiktsone og lekeareal.

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

3314/62/260/5:
18.06.2026 - Dokumentnr: 685374 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.05.2007 - Dokumentnr: 383881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/2002

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: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 625,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport: Leilighet 100kvm+ (faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 525,- 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 7. august 2026

Ansvarlig megler
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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

Leilighet
Orrhanemyra 39 B, 3320 VESTFOSSEN
ØVRE EIKER kommune
gnr. 62, bnr. 260, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1683 **Eiendomsverdi ref nr:** QR7178

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.

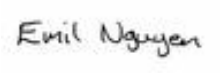
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norsk takst

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:
- Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.

Oppvarming
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt en balkongdør.

Leiligheten har et inngangsparti på ca. 9 m² og en veranda på ca. 8 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten er utstyrt med en peisovn.

Leiligheten har en malt tretrapp.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast fra byggeår, membran fra 2022.

Sanitærutstyr og innredning:
- Flislagt innredning med to servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Våtrom › Loftsetasje › Vaskerom
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast fra 2022.

Sanitærutstyr og innredning.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast fra byggeår, membran fra 2022.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg i kjøkkenet. Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, i tillegg til tilluftsventiler i soverom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på

Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet. I tillegg er det en ca. 120 liters varmtvannsbereder under kjøkkenbenken, som ikke er i bruk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

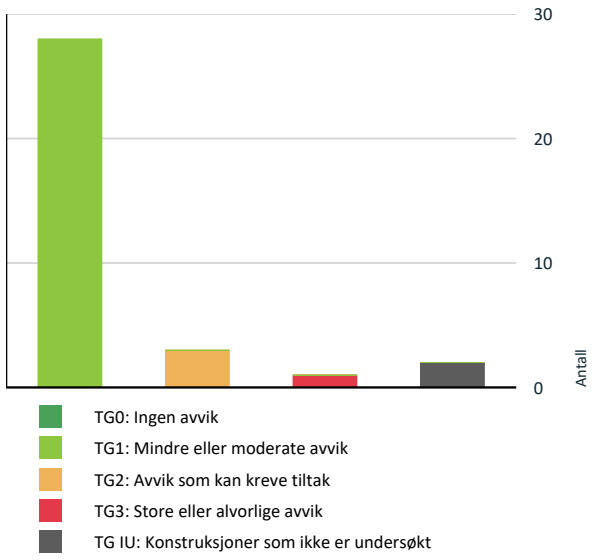
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Orrhanemyra 39 B, 3320 VESTFOSSEN
Gnr 62 - Bnr 260
3314 ØVRE EIKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

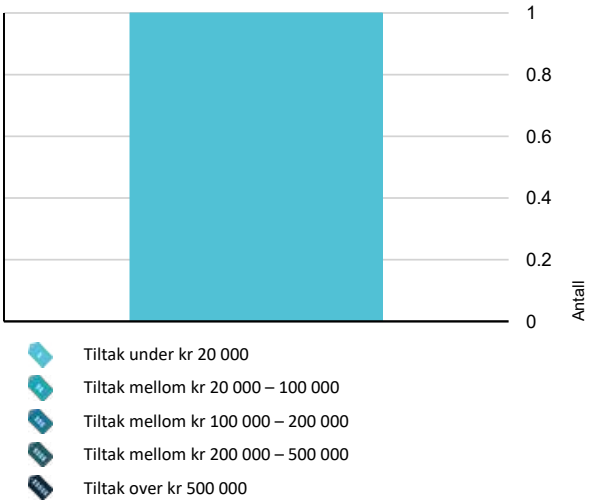
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

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.

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 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt en balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har et inngangsparti på ca. 9 m² og en veranda på ca. 8 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Det er påvist noe grønske på terrassebordene.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

TG 3 settes da det er påvist noe råteskader på rekkverk på hjørnebordet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

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 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en peisovn.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en malt tretrapp.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer/vedlikehold må påregnes jevnlig.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa på utført membranarbeid på badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > 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.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
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.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast fra byggeår, membran fra 2022.

Gjenværende forventet levetid: 16-21 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Flislagt innredning med to servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

LOFTSETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

LOFTSETASJE > VASKEROM

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.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 22 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.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast fra 2022, membran antas oppført samtidig.

Gjenværende forventet levetid: 16-21 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.



LOFTSETASJE > 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.

LOFTSETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

LOFTSETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa på utført membranarbeid på badet.

2. 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast fra byggeår, membran fra 2022.

Gjenværende forventet levetid: 16-21 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



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 mekanisk ventilasjonsanlegg i kjøkkenet.
Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, i tillegg til tilluftsventiler i soverom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

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:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. I tillegg er det en ca. 120 liters varmtvannsbereder under kjøkkenbenken, som ikke er i bruk.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

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 boden.

Det foreligger samsvarserklæringer på utførte el-arbeid i boligmappa.



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:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	36			36	
2. Etasje	70			70	17
Utebod i felles rekke		5		5	
SUM	**106**	**5**			**17**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom, stue, bad, vaskerom, gang		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, entré, gang, bad, stue, kjøkken, bod		
Utebod i felles rekke		Utebod	

Kommentar

TBA:
- Inngangsparti på ca. 9 m²
- Veranda på ca. 8 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 5 m²

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Trym Akselsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	62	260		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Orrhanemyra 39 B

Hjemmelshaver
Dalberg Natalie, Akselsen Trym Sandengen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Natalie Dalberg	9578-5997-4-3919335	2026-06-23 15:22:17
Trym Sandengen Akselsen	9578-5993-4-4174300	2026-06-23 15:19:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0225/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orrhanemyra 39B, 3320 VESTFOSSEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Natalie Dalberg, Trym Akselsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. januar 2023

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: 8569351
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er er bygget 2 nye bad og vaskerom i 2022. Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg , fordelingsskap osv. Tidligere eier har gjort det resterende av arbeid med plater på vegger, våtromsplater og smøremembran 3 strøk heldekkende, flis og det elektriske, og er utdannet elektriker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja av Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg , fordelingsskap osv.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) Håvard Hansen Membran AS (Våtromsmembran) Membran er sveiset på gulv og opp på vegg mot våtromsplater. Rørlegger har lagt opp alt av røranlegg , fordelingsskap osv. Tidligere eier har gjort det resterende av arbeid med plater på vegger, våtromsplater og smøremembran 3 strøk heldekkende, flis og det elektriske, og er utdannet elektriker.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet terrassebord. Tømrer Christian Engelsted har byttet pipehatter og håndløper på taket fra takvinduet i 2.etg i 2025. Han har også sjekket alt av tak og takstein hvert år og byttet ting som er nødvendig.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er utdannet elektriker og har utført arbeidet selv. Han har gjort alt nye elektriske selv. Det foreligger samsvarerklæring på arbeid utført av tidligere eier i tidligere eiers eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ny/endret 16/08-2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulighet for å installere el-billader i carport

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Eiendomsservice (Rørlegger) 2 helt nye bad fra bunn.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele loftsetasjen er blitt innredet, gjort av tidligere eier. Gjort i perioden 2017-2022. Det måtte i følge gamle regler bare meldes inn om endring , dette gjorde en tidligere eier i 2010 og fikk det godkjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Planlagt ventilasjonsrens i 2026/2027

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab AS, byttet tak innvendig i stue/kjøkken området etter vannlekkasje fra takvindu i 2.etg i januar 2024, dette er gjort i regi av sameiets forsikringsselskap. Det har vært vannlekkasje fra takvindu i 2.etg tidligere også, det ble utbedret av trysilhus før tidligere eier overtok i 2017

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi bor i skogen og opplever tidvis sukkermaur ved terrassedøren i stue.

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

Ja

Beskriv: Vært byttet viftemotor på Flexit ventilasjonsanlegg i starten av 2022. VIS Luftteknikk AS Vært byttet rotormotor og reim i 2025. Elektrikeren Kongsberg AS.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Seksjonering fra byggeår 2007.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0225/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trym Sandengen Akselsen	**2026-06-23**	**Natalie Dalberg**	**2026-06-23**

Identifikasjon

Trym Sandengen Akselsen

Identifikasjon

Natalie Dalberg

Signicat

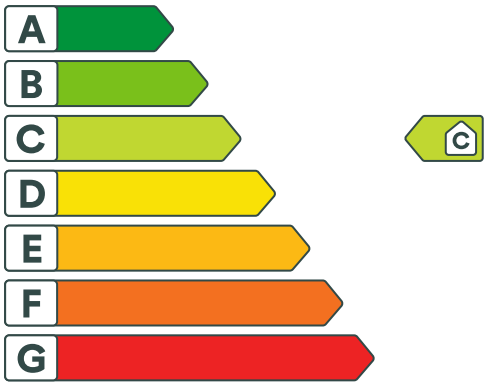
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Orrhanemyra 39B, 3320 VESTFOSSEN	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313527**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25319737**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **260**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
139,25 kWh/m²	**14 760 kWh**



Orrhanemyra 39B, 3320 VESTFOSSEN

Detaljering

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

Orrhanemyra 39B, 3320 VESTFOSSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ORMÅSEN 1

VEDTATT VED STIFTELSEN AV EIERSEKSJONSSAMEIET 09.05.2007. SENERE ENDRET PÅ ÅRSMØTE 29.02.2024 I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER 16. JUNI 2017 NR. 65.

1 NAVN – EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiets navn er «Boligsameiet Ormåsen 1» (heretter sameiet). Sameiet har forretningskontor i Orrhanemyra 43A, 3320 VESTFOSSEN, (Org.nr: 992320508).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 62 bnr. 260 i Øvre Eiker kommune (Kommunenr: 3048), med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 22 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiebrøken bygger på bruksarealet (BRA) for enheten.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 09.05.2007.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering

Hver seksjonseier har en egen parkeringsplass i carport. Denne parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel til tilhørende boligseksjon. Hver parkeringsplass i carport har videre et strømuttak. Det er etablert individuelle løsninger for henting av strøm til parkeringsplassene i carport ved at strømmen hentes via hver sin kabel fra den enkelte seksjons eget sikringsskap/strømskap. El-billading løses privat via ledningsnett til carport. Etablering forutsettes gjort fagmessig og mot samsvarserklæring fra elektrikerfirma/installatør.

Sameiet har 19 parkeringsplasser på fellesarealet.

Sameiet har også en felles parkeringsplass med til sammen 13 plasser, sammen med Boligsameiet Ormåsen 2. Denne felles parkeringsplassen er plassert på Ormåsen 2 sin eiendom. Hver av sameiene (Ormåsen 1, og Ormåsen 2) disponerer i utgangspunktet 6 plasser hver til sine seksjonseiere og gjester. Den siste plassen er felles mellom sameiene og fritt frem å parkere på for seksjonseiere og besøkende til begge sameiene.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets husordensregler for vilkår.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k)sentralstøvsugeren

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Noen av seksjonene i 2. og 3. etg har et takvindu knyttet til sin seksjon. Dette takvinduet fungerer hovedsakelig som en rømningsvei. Et takvindu er en del av taket og dermed også en del av bygningskonstruksjonen. Vedlikeholdsansvaret ligger da som et utgangspunkt til sameiet. De etablerte takvinduene er imidlertid så lange at det har vært nødvendig å sette inn varmetråder som sikrer mot dannelse av snø og is. Seksjonseier har ansvaret så langt det lar seg gjøre å sikre at disse takvinduene holdes frie for snø og is, for derigjennom å unngå lekkasjer. Dette innebærer at varmetrådene er påslått, og at måking og fjerning av is blir gjort der dette er mulig å få til fra seksjonene. Sameiet er ellers avhengig av orientering fra seksjonseier i de tilfeller det er behov for vedlikeholdsarbeid utover dette. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt av takvinduet kan likevel omfatte reparasjon og/eller utskifting av takvinduet dersom slik reparasjon eller utskifting er nødvendig som følge av seksjonseiers uaktsomhet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier kan søke styret om å få tillatelse til å få installert varmepumpe tilknyttet sin seksjon. Installasjon av varmepumpe skal utføres av godkjente montører. I forbindelse med slik installasjon skal det vises hensyn til naboseksjoner vedr. plassering av varmepumpen slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte med tanke på støy og/eller andre eventuelle ulemper. Varmepumpe skal bygges inn og beises i samme farge som fasaden. Seksjonseier som får varmepumpe installert, har ansvaret for at den bygges inn og beises, og for kostnaden forbundet med både installasjon og innbygging. Seksjonseier er selv ansvarlig for å gjennomføre alt vedlikehold og kostnadsansvar knyttet til varmepumpen og for eventuelle skader fra varmepumpen på fellesareal og andre seksjoner.

Innvendige deler av ventilasjonsanlegget inne i seksjonen omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. I dette ligger det at det er seksjonseiers ansvar å påse at filter blir byttet jevnlig slik at skader og reparasjoner unngås i det lengste. Seksjonseier har også vedlikeholdsansvaret for å eksempelvis bytte innvendig individuell motor, komponentkort,

vifte og aggregat tilknyttet seksjonens ventilasjonsanlegg. Dersom en skadesak i forbindelse med ventilasjonsanlegget har sin årsak i manglende vedlikehold fra den enkelte seksjonseier, må seksjonseier selv stå for kostnaden ved reparasjon og evt. utskifting.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5.2. Forsikringer og egenandel

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Som et utgangspunkt vil skader inne i seksjonen ikke være dekningsberettiget under sameiets forsikringsselskap. Dersom slik skade imidlertid er dekningsberettiget under sameiets forsikringsselskap, skal likevel seksjonseiers innboforsikring benyttes så langt denne rekker *før* sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom skaden skyldes seksjonseiers uaktsomhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Plener foran inngangspartier er en del av fellesarealet, og vedlikeholdsansvaret ligger dermed til sameiet.

De delene av ventilasjonsanlegget som er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter ligger til sameiet å vedlikeholde. Dersom en skadesak i forbindelse med ventilasjonsanlegget har sin årsak manglende

vedlikehold fra den enkelte seksjonseier, må imidlertid seksjonseier selv stå for kostnaden ved reparasjon og evt. utskifting.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter de delene av sentralstøvsugeren som er fast installert i vegg og bygningskropp.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, bygging av nye eller påbygg på allerede eksisterende terrasser og balkonger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående søknad til, og godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å igangsette slike arbeider før det foreligger godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter disse vedtekter og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene skulle ha gitt tillatelse til igangsettelse. Eventuelle søknader til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret *før* søknad kan sendes bygningsmyndighetene. Alle kostnader forbundet med slik søknad til bygningsmyndighetene fra seksjonseier, er seksjonseiers ansvar.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2 første ledd.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a behandle styrets årsberetning,
b behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a.
g ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b oppløsning av sameiet,

c tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Regler for god orden og trivsel i Boligsameiet Ormåsen 1

Vedtatt med alminnelig flertall på årsmøtet 19.6.24

§ 1 INNLEDNING

I Boligsameiet Ormåsen 1 skal vi skape størst mulig trivsel for alle. Vi utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til de andre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap. Hver enkelt seksjonseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

§ 2 BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke brukes vaskemaskin, tørketrommel, spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger og selskapeligheter som kan medføre ekstra støy etter kl. 23:00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles i god tid.

Ved inn/ut flytting., oppussing eller reparasjoner i boligen som kan medføre banking, sliping, saging etc. eller annet støy, skal naboer varsles i god tid og senest syv dager før igangsetting. Nevnt aktivitet tillates i tidsrommet:

- Hverdager kl. 07:00-20:00
- Lørdager kl. 10:00-18:00
- Søndager og helligdager kl. 12:00-18:00

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtektenes Pkt. 7 mislighold

Alle beboere skal vise hensyn til hverandre.

Alle seksjonseiere har ansvar for å holde rømningsveier frie. Det er ikke tillatt med noe som helst oppbevaring foran eller i en rømningsvei. Den enkelte har også ansvar for å holde slike rømningsveier frie for snø og is.

§ 3 OPPVASK-, VASKE- OG TØRKEMASKIN

Oppvask-, vaske- og tørkemaskin må brukes med omtanke og ikke etter kl. 23:00. Dette av hensyn til naboene i tillegg til å hindre vannskader.

Tilførsel og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene.

Det anbefales at man ikke forlater leiligheten så lenge maskinen(e) er i gang for at eventuelle vannskader, branntilløp kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppventiler anbefales montert. Ved skade som følge av bruk av slike maskiner uten tilstedeværelse, vil seksjonseier selv måtte stå for reparasjonskostnad og eventuelt egenandel hos forsikring dersom det viser seg at sameiets forsikringsselskap dekker skaden.

§ 4 BALKONG OG TERRASSER

Tørking av tøy på terrassene skal finne sted slik at det er minst mulig sjenerende for naboer. Risting og banking av tøy, tepper, dyner etc. skal ikke forekomme.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket slik at det ikke er fare for at den kan falle ned og føre til skade på person eller andre eiendeler. Ved vanning av blomstekasser må det påses at det ikke renner vann ned på terrassen under. Ta hensyn til nabo under og avtal med dem om spyling

Bruk av grill på terrasser tillates, men da kun ved bruk av gass eller elektrisk. Vis hensyn til naboene ved grilling.

Seksjonseier har ansvar for å holde balkonger og terrasser fri for snø og is. Dette gjelder særlig for balkonger som kan bli ekstra farlige dersom mye snø og is får samle seg og utgjøre rasfare for andre seksjonseiere.

§ 5 PARKERING OG KJØRING MED MOTORDREVET KJØRETØY

Parkering og kjøring med motordrevet kjøretøy på sameiets gang og- grøntområder er forbudt.

Parkering skal kun skje i carport og ellers på oppmerkede plasser på fellesarealet. Personer som krever unntak fra bestemmelsen, må kunne dokumentere dette. Rundt øya og ved bodene er det

kun lov med korte stopp i forbindelse med av og pålessing. Det skal til enhver tid være fri vei slik at utrykningskjøretøy har fri ferdsel.

Seksjonseierne oppfordres utover dette til å benytte seg av den felles parkeringsplassen på Ormåsen 2 sin eiendom, hvor sameiet disponerer minimum 6 plasser.

Gjester skal henvises til oppmerkede plasser, og den felles parkeringen som sameiet har med Ormåsen 2.

Langsiktig oppbevaring av parkerte biler, båter, hengere, campingvogner etc. er ikke tillatt, verken på sameiets eget fellesareal og oppmerkede plasser, eller på fellesparkeringen på Ormåsen 2 sin eiendom.

§ 6 FELLES UTEOMRÅDER

Sameiet tar ekstra hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, med unntak av plen på baksiden av leilighetene da dette er privateid og tilhører hver enkelt leilighet i 1. etg.

Det er flere fotballbaner i nærområdet, som det oppfordres til å benytte til ballspill.

Trampoliner og andre lekeapparater er ikke tillatt på fellesareal, med unntak av allerede opparbeidet lekeplass.

Bruk av grøntarealene er til fritt bruk forutsatt at det blir vernet om busker, trær eller annen beplantning.

§ 7 SØPPEL

Alle skal kildesortere. Renovasjonsetaten tar ikke med seg løse poser og annet som står plassert rundt containerne. Husk at vi har gjenvinningsstasjon like i nærheten og vi kan kaste gratis på MILE i Mjøndalen. Det oppfordres til å bruke disse.

Søppelet skal puttes godt oppi containerne slik at lokket blir tett. Det er alles ansvar å holde søppelrommet ryddig. Vi har et rikt dyreliv her oppe.

Det er ikke tillatt å ha for vane å sette ut søppel/papp på terrasser og trapper, som i lengre tid blir stående i påvente av at søpla kastes der det hører hjemme. Slik praksis tiltrekker seg dyr/skadedyr i sameiet. Søppeldunkene tilhørende sameiet skal benyttes så snart søppel tas ut fra en seksjon.

§ 8 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel på sameiets eiendom.

Dyr skal luftes utenfor boområdet og det minnes om at båndtvangsreglene i Øvre Eiker kommune skal følges. Ved lufting utenom boområdet, men likevel på sameiets eiendom, skal det benyttes pose ved fjerning av ekskrementer. Disse skal kastes i søppelcontainere, ikke legges på bakken synlig for andre beboere.

Det er seksjonseiers/beboers ansvar å påse at husdyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Seksjonseiere/beboere skal vise respekt for områdene der barn ferdes slik som sandkasser, lekeplass o.l. og holde sitt husdyr unna disse områdene. Husdyreier bes holde katter inne om nettene for å unngå forstyrrende slåssing/skriking.

Det er ikke lov til å sette ut mat til husdyr da dette vil tiltrekke seg skadedyr og andre uønskede dyr som ikke hører hjemme i sameiet.

Manglende overholdelse av disse bestemmelsene om dyrehold vil kunne føre til at seksjonseiers/beboers rett til dyrehold opphører innen de frister styret fastsetter. I ytterste konsekvens kan dyrehold som er til sjenanse/ulempe for øvrige brukere av eiendommen medføre pålegg om salg av seksjonen eller fravikelse i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6.

§ 9 FORSIKRINGSSKADER

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i STOREBRAND FORSIKRING. Polisenummer: 8569351. Ved skadesaker skal seksjonseier straks melde fra til styret. Styret befarer skaden og avgjør om sameiets forsikring skal benyttes. Det må ikke settes i gang tiltak som eksempelvis rive opp gulv ol. før dette. Det er bare styret som kan melde skadesaker til forsikringsselskapet.

Ved bygningsmessige skader i seksjonene som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal seksjonseieren dekke egenandelen dersom skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens egne (eller noen på seksjonseierens vegne/oppdrag, eksempelvis husstand, besøk, leietaker, installatør osv) installasjoner eller bruk av disse. Det samme gjelder dersom seksjonseieren (eller noen på seksjonseierens vegne/oppdrag, eksempelvis husstand, besøk, leietaker, installatør osv) på annen måte uaktsomt forårsaker skaden.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen seksjon.

Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt til ansvar for skaden. Det vil si at sameiet ansvarliggjør vedkommende for å reparere skaden, eller erstatter den tilsvarende innen rimelig tid.

§ 10 BYGNINGSKROPPEN

Bygningskroppen utvendig er sameiets eiendom. Leiligheten "inni" er privat og tilhører den enkelte seksjonseier. Av denne grunn kan seksjonseier som hovedregel ikke gjennomføre tiltak som utbygninger/utvidelser/fasadeendringer.

Slike tiltak krever forutgående søknad til styret for vurdering av eventuell tillatelse til tiltaket. Tillatelse må også foreligge før eventuelle søknader til plan- og bygningsetaten der disse er nødvendig, og i alle tilfeller før tiltak igangsettes.

Typiske eksempler på tiltak som sameiet tillater er (disse krever fortsatt forutgående søknad og godkjennelse fra styret):

1. Det er på hage-/stuesiden tillatt med markterrasse. Markterrassen kan max ha en høyde på inntil 1,0 m fra eksisterende terreng, skal være forbundet med bygningskroppen, og kan ikke stikke lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde.
    a. Markterrassen skal beises i samme farge som hus og rekkverk. Se lenger ned for fargekode.
    b. Vedlikehold av markterrasse ved beising, er seksjonseiers ansvar.

2. Det er på hage-/stue siden tillatt å sette opp like skjermvegger/levegger mellom seksjonene i 1. etg. Skjermvegg/levegg kan ha høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning.

3. Det er på hage-/stue siden tillatt å sette opp ønskede hekker mellom seksjonene i 1. etg. Hekk kan ha høyde inntil 1,8 m.

4. Eventuell ny beplanting.

5. Trampoline med lås, uthus etc. i hagen er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

Vedlikehold av levegger og hekker er et felles ansvar mellom de tilgrensende seksjonseierne som disse tjener.

a) Levegger skal beises i samme farge som hus og rekkverk. Se lenger ned for fargekode.
b) Seksjonseierne skal vedlikeholde hekk slik at denne aldri er over 1,8 m høy.

Ved mangelfullt vedlikehold av levegg og/eller hekk, vil styret gi ett varsel med frist på 3 mnd på å gjennomføre vedlikeholdet. Er vedlikeholdet fortsatt ikke overholdt innen fristen, vil sameiet sørge for at vedlikeholdet gjennomføres. De ansvarlige seksjonseierne vil holdes ansvarlig for de påløpte kostnader for dette.

Ved endringer av fasaden/igangsetting av tiltak som nevnt, skal søknad sendes styret før tiltak igangsettes.

Ved et eventuelt forsikringsspørsmål angående arbeider som nevnt over vil utbygger/seksjonseier være ansvarlig.

Husfarger:

- Hus 1 og carporter: Kastanje MC 7413-Y85R (228). Dører skal ha fargen NCS 1005-Y20R.
- Hus 2: MC 1204-Y24R (182). Dører skal ha fargen NCS 8005-B20G.
- Hus 3: OLDER 8143. Dører skal ha fargen NCS 6010-R90B.

Staffasje: NCS 0502-Y.
Takstein: Teglrød.

§ 11 FELLESOMRÅDER OG VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av fellesområder er et felles ansvar og det forventes at alle bidrar.

Hvert hus har ansvar for hver sin del av felles vedlikehold av utearealene. Slikt som:

- vanning,
- plenklipping,
- luking,
- feiing,
- vanning av blomster etc.

Det er utarbeidet lister over denne fordelingen som gir god oversikt. Har du mistet din liste, så snakk med naboen og få en kopi. Dersom du skal reise bort når det er din uke, bytt med naboen.

Dersom alle bidrar og fordelt vedlikeholdsarbeid blir gjennomført etter planer fastsatt av styret eller sameiets årsmøte, vil dette være kostnadsbesparende for sameiet. Dersom slikt vedlikeholdsarbeid ikke blir gjennomført som fordelt, vil sameiet imidlertid måtte leie inn arbeidskraft for vedlikeholdet. Dette vil bidra til å øke felleskostnadene i sameiet.

§ 12 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og sameiets Husordensregler. Dette dokumentet skal signeres av leietaker.

Henvendelser, klager, osv. vedr. leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per e-post: boligsameiet1@hotmail.com. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt.

Hvis fellesarealer i sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/opprydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom sameiets forretningsfører.

§ 13 UTLEIE

Utleier har som seksjonseier ansvar for at fellesutgifter blir betalt inn til rett tid. Ansvaret for å bidra til sameiet, eksempelvis ved snømåking, strøing, plen klipping, dugnader, beising av carporter, etc. ligger også til syvende og sist på utleier som seksjonseier.

§ 14 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøtte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til endringer må være sendt styret innen fastsatt frist av styret for innsendelse av saker som skal behandles på årsmøtet. Dette for at foreslåtte endringer orienteres samtlige seksjonseiere ved innkallelse til årsmøte. Se husordensreglene for god orden og trivsel i boligsameiet 1.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Ormåsen 1

Dato: 15. mai 2025

Sted: O-laget Ormåsen

Tidspunkt: Kl. 17:00

1. Konstituering

- Møteleder: Carita Nordseth

- Referent: Hanne Gro Bekkedal

- Underskriftsprotokollfører valgt: Hanne Gro Bekkedal

- Til stede: 16 seksjonseiere

- Representert ved fullmakt: 5

- Totalt representert: 21 seksjonseiere

- Vedlagt deltakerliste og fullmakter.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader / med følgende merknad:

Det ble ikke enstemmig vedtatt men med flertall for godkjenning

3. Behandling av saker

Sak 1: Vedtekter

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven.

Vedtak: Godkjent

Stemmer: For: 21 Mot: 0 Blank: __

Sak 2: Pipehatter

Tiltak som gjelder felles vedlikehold krever vanlig flertall

Vedtak:Godkjent

Stemmer: For: 21Mot: 0 Blank: __

Sak 3: Budsjett 2025

Budsjettet skal i henhold til praksis og vedtekter gjøres kjent for årsmøtet, ikke vedtas ved avstemning.

- 70 kvm: kr 1.384,62 per måned Økes med 5%-fra juli -1453.85

- 112 kvm: kr 2.215,38 per måned-Økes med 5% fra juli – 2325,15

Sak 4: Valg

Valg av styremedlemmer krever vanlig flertall av de avgitte stemmene.

På valg: Jan Petter Hammer

Valgresultat:Jan Petter går av.

Inn nye medlemer er Hanne Gro Bekkedal , Ranja Helen Søderlund

Vara : Tone Lill Anker

Sak 5: Regnskap og revisjonsrapport

Årsmøtet skal behandle regnskap og revisors rapport. Godkjenning skjer med vanlig flertall.

Vedtak: godkjent

Stemmer: For 21, Mot: 0 Blank: __

Sak 6: Økning i fellesutgifter

Endringer i akontobeløp og felleskostnader kan justeres av styret uten vedtak fra årsmøtet, så lenge årsmøtet ikke eksplitsitt har fastsatt beløpet selv. Dersom årsmøtet setter beløpet kreves det vanlig flertall.

Vedtak: Godkjent

Stemmer: For: 21 Mot: 0 Blank: __

Sak 7: Innkomne saker fra seksjonseiere

1. **Manglende info fra styret gjennom året**
Tas til orientering. Årsmøtet oppfordrer styret til jevnlig kommunikasjon, eksempelvis annenhver måned eller ved spesielle hendelser.

2. **Styremedlemmer – representasjon fra hvert hus**
Tas til orientering. Årsmøtet anbefaler at det ved fremtidige valg etterstrebes representasjon fra alle husrekker.

3. **Styrehonorar og rapport fra styret**
Behandles som vedtakssak. Årsmøtet ber styret legge frem en kort redegjørelse. Eventuell justering av styrehonorar krever vanlig flertall.

Vedtak: Budsett godkjent

Stemmer: For:21, Mot: 0 Blank: __

4. **Svartid på e-post fra styret**
Tas til orientering. Årsmøtet ber styret etablere rutiner for jevnlig e-postoppfølging.

5. **Manglende utsendelse av budsjettforslag**
Tas til orientering. Årsmøtet understreker viktigheten av at budsjett sendes ut i forkant fremover.

6. **Parkering av kjøretøy på plen**
Mulig vedtakssak. Årsmøtet diskuterer behov for tiltak og kan vedta dette med vanlig flertall.

Vedtak: Ble ikke stemt over men tas til etterettning

Stemmer: For: __, Mot: __, Blank: __

7. **Sameiets tilhenger – tilgang og bruk**
Tas til orientering. Styret bes informere om hvor hengeren er plassert, tilgang og kontaktperson.

8. **Hageflekken bak 1. etasje – bruksrett**
Dersom det ønskes å tildele eksklusiv bruksrett til fellesareal, krever dette 2/3 flertall.

Vedtak: Skal skjekkes ut nærmere

Stemmer: For: __, Mot: __, Blank: __

9. **Ønske om mer detaljert regnskap**
Tas til orientering. Årsmøtet ber styret vurdere mer spesifisert regnskapsfremstilling i fremtiden.

10. **Vaktmester, gressklipper og snøfreser – status**
Tas til orientering. Styret informerer om vedlikehold og tilgjengelighet under møtet.

4. Eventuelt / Annet

Eventuelle saker behandlet under møtet.

5. Avslutning

Møtet ble hevet kl. [utfylles].

Underskrifter

Møteleder: _____

Referent: _____

Valgt seksjonseier: _____

NB:ny dato for Årsmøtet

Årsmøte 27-4-26

Agenda

1. Godkjenning av innkalling årsmøte og valg signere protokoll.
2 Årsberetning fjorårets budsjett regnskap
3. Budsjett, økning av felleskostnader
5. Vedlikehold, rep. av bygninger, kostnader
6. Valg av styremedlemmer, 2 på valg
7. Valg av foretningsfører
8. Ventilasjonsrens, kostnader
9. Kildesortering, felles ansvar
10. Innkommende saker

Minner om dugnad som er satt til 7. mai kl 1730, velmøtt !

Årsbudsett 2026for boligsameiet ormåsen 1

Total felleskostnader	+ 498960
Styrerhonorar	- 30000
Tv anlegg	- 6000
Snøbrøyting	- 47500
Div blomster bensin	- 2000
Reprasjon vedlikehold byggninger veranda 3 stk	- 83455
Refusjon vannforbruk utekran	- 5000
Kontigent huseierne	- 2200
Forskikring	- 110000
Tripeltex	- 15000
Honorar revisjon	- 17500
Honorar regnskap	- 35000
Arb.avgift	- 4500
Bank og kortgebyr	- 6000
Reprasjon av veranda	- 27748
Total	- 364155
	+134805
* maling av grønn rekke 43 - 47	- 495641

*vi har ikke nok til å dekke dette . Vi jobber med flere anbud. Betale inn ekstra?

*** felleskoatnadene økes med 10% dette året pga prisvekst .(leilighet 70 kvm 1453,85 -1599,23 leilighet 112 kvm 2215,88- 2436,92**

Resultatrapport

Boligsameiet Ormåsen 1

01.01.2025 - 31.12.2025

Resultat (2025)					
Regnskapskonto	2025			2024	
	Periode	Budsjett	Avvik	Periode	Endring
Driftsresultat					
3200 Salgsinntekt - Felleskostnader	486644	475200	11444	448800	37844
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	436		436		436
Salgsinntekter	**487080**	**475200**	**11880**	**448800**	**38280**
Driftsinntekter	**487080**	**475200**	**11880**	**448800**	**38280**
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30000	30000		5614	24386
5400 Arbeidsgiveravgift	4230	4500	-270	792	3438
Lønnskostnad	**34230**	**34500**	**-270**	**6406**	**27824**
6010 Avskrivinger - snøfreser Ariens Delux	2000		2000	2000	0
6011 Avskrivinger - Tilhenger Gaupen EA 3442	4157		4157	4157	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	**6157**		**6157**	**6157**	**0**
6250 Bensin, dieselolje	193		193	414	-221
6300 Leie lokale	600		600	1500	-900
6321 Refusjon Vannforbruk utekran - seks.3-11-17 (37A-27A-47A)	2364	5000	-2636		2364
6340 Lys, varme - TV anlegg	4283	6000	-1717	5271	-988
6370 Snøbrøyting og strøing	43874	60000	-16126	50445	-6571
6375 Fellesområde - beplanting	1755	2000	-245	558	1196
6390 Annen kostnad lokaler	179		179	1073	-894
6420 Leie datasystemer	14238	16000	-1762	2475	11762
6552 Datautstyr (software)				12604	-12604
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	87941	183357	-95416	1688	86253
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr				179	-179
6701 Honorar revisjon	16875	18000	-1125	17688	-813
6705 Honorar regnskap	33561	50000	-16439	46594	-13032
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget				122376	-122376
6800 Kontorrekvisita				959	-959
6940 Porto				1034	-1034
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2200	1990	210	2130	70
7500 Forsikringspremie	110420	91568	18852	87497	22923
7700 Styre- og dugnadsmat				2007	-2007
7740 Øredifferanser	0		0	3	-2
7770 Bank og kortgebyrer	5401	6000	-599	5150	251
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget				35	-35
Annen driftskostnad	**323884**	**439915**	**-116031**	**361679**	**-37795**
Driftskostnader	**364271**	**474415**	**-110144**	**374242**	**-9971**
Driftsresultat	**122809**	**785**	**122024**	**74558**	**48251**
Finansinntekter og finanskostnader					
8050 Annen renteinntekt	7726		7726		7726
Annen finansinntekt	**7726**		**7726**		**7726**
Finansinntekter	**7726**		**7726**		**7726**
Netto finansresultat	**7726**		**7726**		**7726**
Ordinært resultat før skattekostnad	**130535**	**785**	**129750**	**74558**	**55977**
Ordinært resultat	**130535**	**785**	**129750**	**74558**	**55977**
Årsresultat	**130535**	**785**	**129750**	**74558**	**55977**
Overføringer					
8960 Overføringer annen egenkapital				74558	-74558
Sum overføringer				**74558**	**-74558**

Dette dokumentet er behandlet gjennom Kundesjekk – på vegne av **VFS REGNSKAP AS**

Årsregnskap 2025 - Boligsameiet Ormåsen 1

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET ORMÅSEN 1

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		487 080	448 800
Sum driftsinntekter		**487 080**	**448 800**
Lønnskostnad	1	34 230	6 406
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 157	6 157
Annen driftskostnad		323 884	361 679
Sum driftskostnader		**364 271**	**374 242**
Driftsresultat		**122 809**	**74 558**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 726	0
Resultat av finansposter		**7 726**	**0**
Resultat før skattekostnad		130 535	74 558
Årsresultat	**3**	**130 535**	**74 558**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		130 535	74 558
Sum overføringer		**130 535**	**74 558**

BALANSE

BOLIGSAMEIET ORMÅSEN 1

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	2	6 025	12 182
Sum varige driftsmidler	**2**	**6 025**	**12 182**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**6 025**	**12 182**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 216	2 215
Andre kortsiktige fordringer		61 217	50 646
Sum fordringer		**65 433**	**52 861**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		395 817	220 028
Sum omløpsmidler		**461 250**	**272 889**
Sum eiendeler		**467 275**	**285 071**

BALANSE

BOLIGSAMEIET ORMÅSEN 1

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		388 924	258 389
Sum opptjent egenkapital		**388 924**	**258 389**
Sum egenkapital	**3**	**388 924**	**258 389**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 930	24 150
Annen kortsiktig gjeld		1 421	2 532
Sum kortsiktig gjeld		**78 351**	**26 682**
Sum gjeld		**78 351**	**26 682**
Sum egenkapital og gjeld		**467 275**	**285 071**

Vestfossen,
Styret i Boligsameiet Ormåsen 1

Eli Tanja Carita Nordseth
styreleder

Thomas Skeide Holte
styremedlem

Ranja-Helen Søderlund
styremedlem

Hanne Gro Bekkedal
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligsameie, lokalisert i Øvre Eiker.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Lønnskostnaden består av styrehonorar.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	40 785	40 785
= Anskaffelseskost 31.12.25	**40 785**	**40 785**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	34 760	34 760
= Bokført verdi 31.12.25	**6 025**	**6 025**
Årets ordinære avskrivninger	6 157	6 157
Økonomisk levetid	5-10 år	

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	258 389	258 389
Årets resultat				130 535	130 535
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**388 924**	**388 924**

ØVRE EIKER KOMMUNE

[X] **Ferdigattest**
[ ] **Midlertidig brukstillatelse**

Saksnr	Løpenr
2008/1012	31404/2009

Eiendom/byggested
Orrhanemyra, 3320 Vestfossen

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
62	260		1-22

Ansvarlig søker (navn og adresse)
Trysilhus Konsept AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

Tiltakshaver (navn og adresse)
Trysilhus Sørøst AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket, hus 1-3, seksjon 1-22

Tiltaket/byggets art
Bolighus

Vedtak fattet av	Tiltak, jf. pbl § 93	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Bygningsseksjonen	Rammetillatelse	26.02.07	55/07

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
26.10.09	Trysilbygg AS

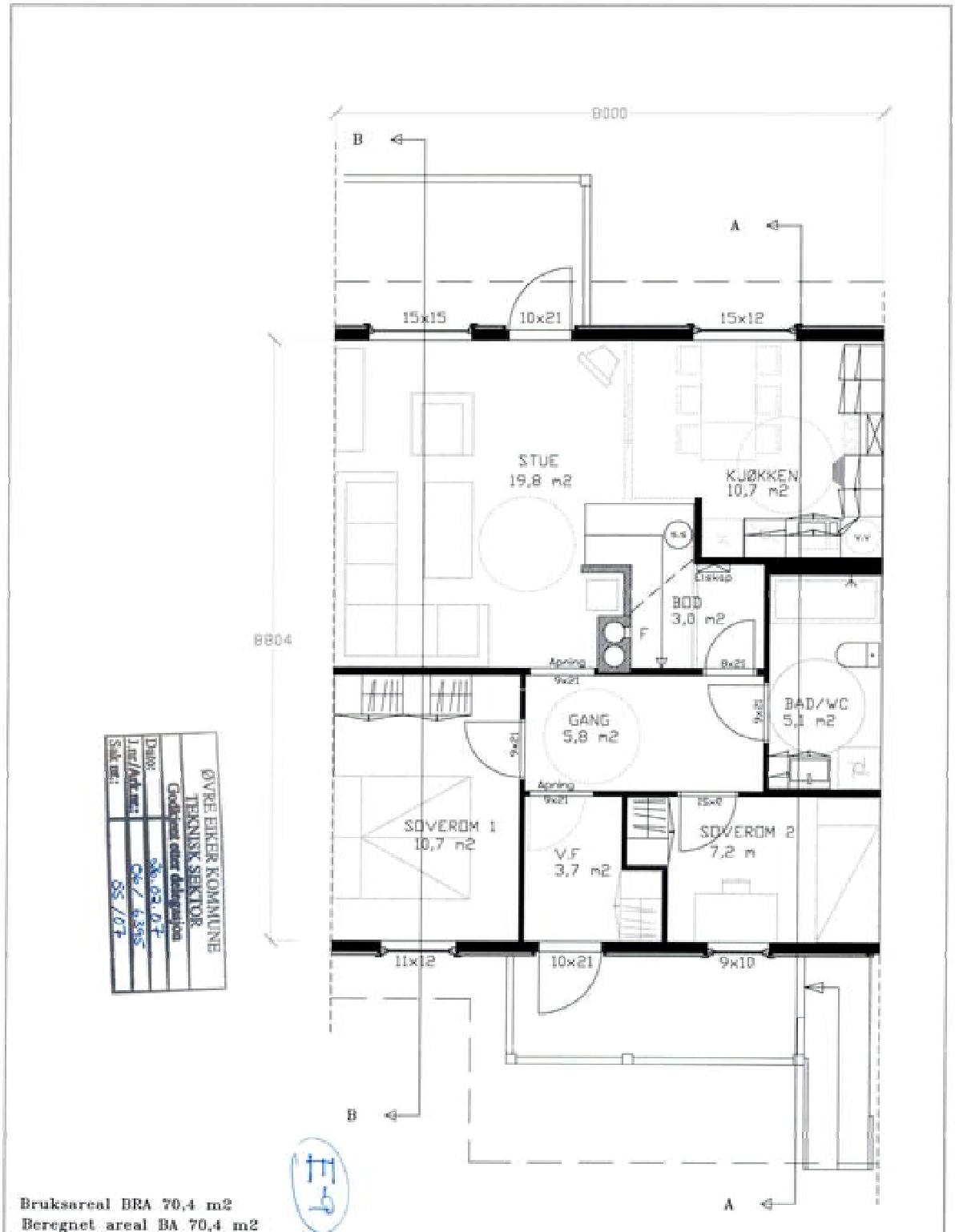
Merknader
Ingen

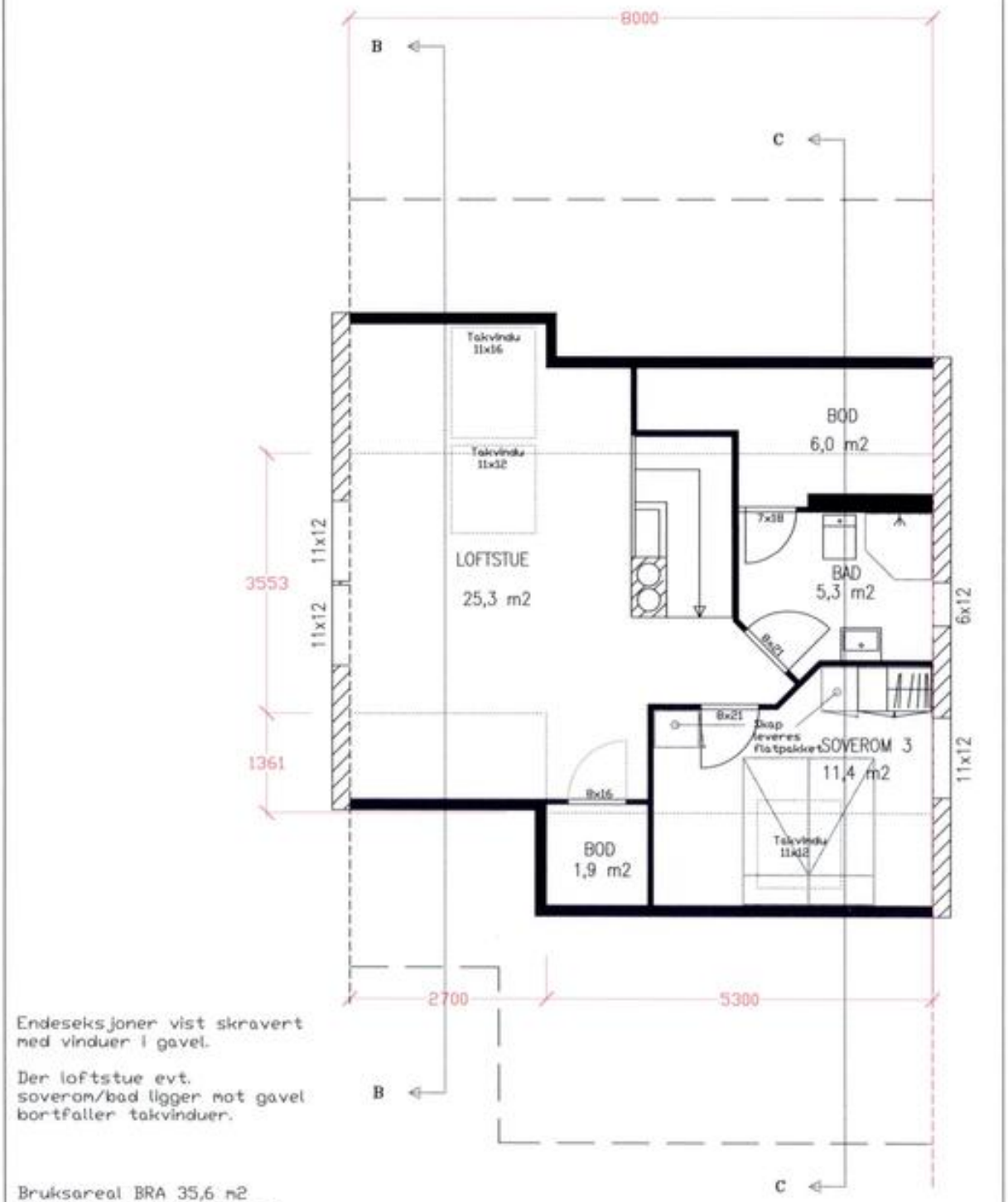
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hokksund	09.12.2009	Knut Anders Laag

Kopi til

Hokksund likningskontor, Postboks 114, 3301 Hokksund
Ole Johnny Petersen
Torunn Fredriksen


8000
B
A
15x15
10x21
15x12
STUE
19,8 m2
KJØKKEN
10,7 m2
BOD
3,0 m2
F
Åpning
9x21
8x21
GANG
5,8 m2
BAD/WC
5,1 m2
SOVEROM 1
10,7 m2
V.F
3,7 m2
SOVEROM 2
7,2 m
11x12
10x21
9x10
8804
B
A
ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon
Dato:
Sak nr.:
Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2
Ormåsen B3-10
Øvre Eiker kommune
TRYSILHUS
Sørøst AS
Planløsning 2. etg. hus 1,2 og 4
Seksjon 4,5,6,12,13,14,15,16,27,28,29 og 30
Dato: 11.01.07
Tegnet av: A.M
Kontrollert av:
Målestokk 1:50
Tegning nr. 6062 - 002a
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.



Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.

Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvinduer.

Bruksareal BRA 35,6 m2
Beregnet areal BA 21,4 m2

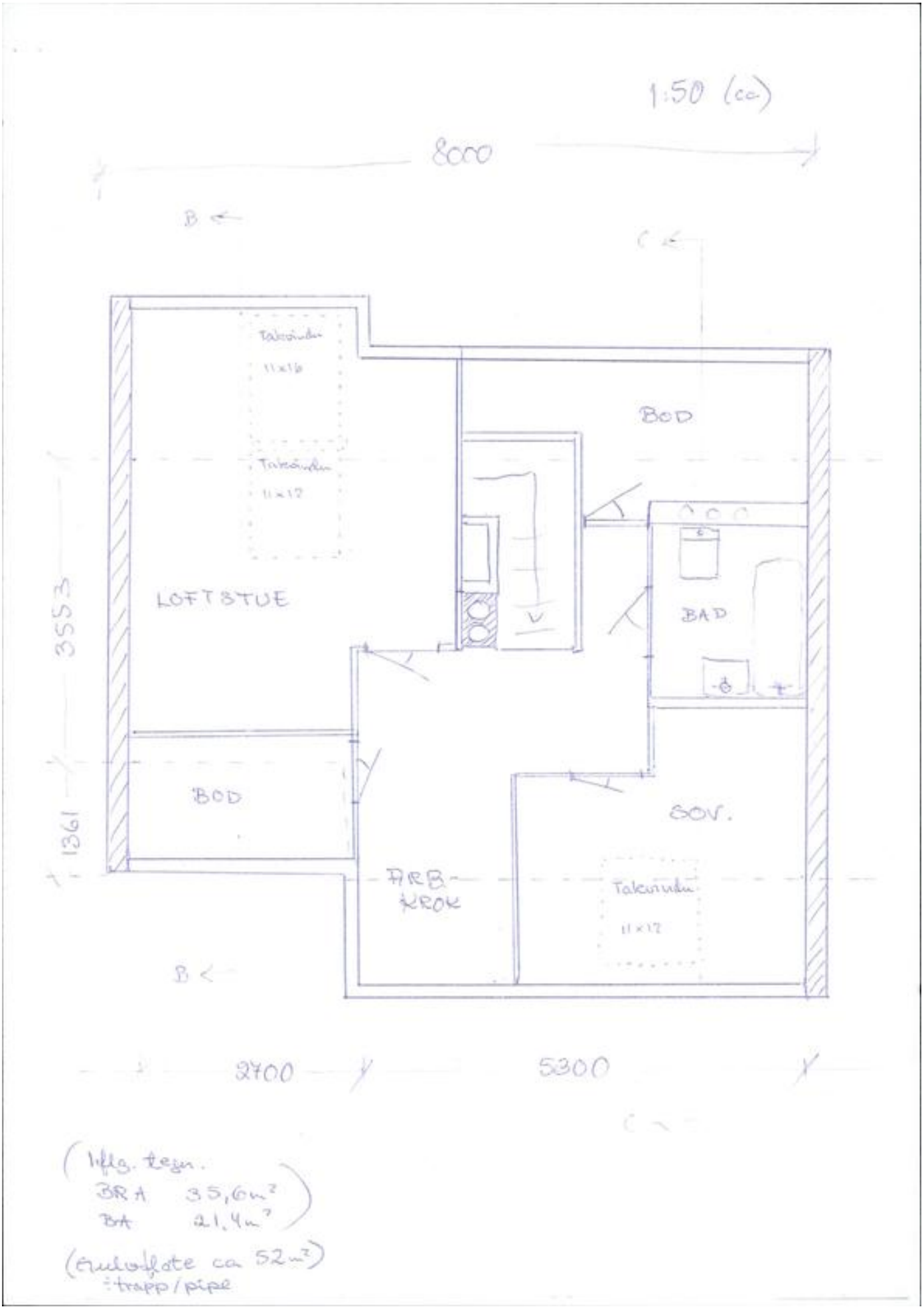
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

Ormåsen B3-10
Øvre Eiker kommune

TRYSILHUS Sørost AS

Planløsning 3. etg. hus 1 og 2
Seksjon 5 og 13

Dato	11.01.07
Tegnet av	HJM
Kontrollert av	
Målestokk	1:50
Tegning nr.	6062 - 013 c
Rev.	


1:50 (ca)
8000
B
C
Takvindu
11x16
Takvindu
11x17
LOFTSTUE
BOD
BAD
BOD
SOV.
ARB-
KROK
Takvindu
11x17
3553
1361
2700
5300
B
C
(Iflg. tegn.
BRA 35,6m²
BA 21,4m²)
(Innvendig ca 52m²
: trapp/pipe



Fasade Vest



Fasade Nord

E-2



Fasade Syd



Fasade Øst

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	02.05.07
J.nr./Ark.nr.:	06/6325
Sak nr.:	103/07

B	Revidert trapping	15.03.07	KM
A	Utvidet bolighog inngangsside	09.02.07	KM
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

Ormåsen B3-10
Øvre Eiker kommune

FASADER HUS 1
Søknad om rammetillatelse

TRYSILHUS Sørøst AS

Dato	11.01.07
Tegnet av	KM
Kontrollert av	
Målestokk	1:200
Tegning nr.	5062-100
Rev.	B

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BKC3845
Matrikkel: 3314-62/260/0/5
Bruksenhet: H0202
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Natalie Dalberg,Trym Akselsen



Adresse:
Orrhanemyra 39 B,
3320 VESTFOSSEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
SluttkontrollSamsvarserklæring (Service på S3R kjøkkenhette. Byttet defekt rotormotor komplett, reim og børster. Rengjort skai.)	ELEKTRIKEREN KONGSBERG AS	Elektriker	2025-06-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 81 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

Fødselsnr./Org.nr. 954597482
Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Øvre Eiker kommune
Rådhuset
3300 Hokksund

Begjæring[1] om:

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Reseksjonering**

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0624	Øvre Eiker	62	260		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
990048940	Trysilhus Sørøst AS	

Doknr: 383881 Tinglyst: 09.05.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	70	BG	13	B	112	B	25				37				49			
2	B	70	BG	14	B	112	B	26				38				50			
3	B	70	BG	15	B	112	B	27				39				51			
4	B	112	B	16	B	112	B	28				40				52			
5	B	112	B	17	B	70	BG	29				41				53			
6	B	112	B	18	B	70	BG	30				42				54			
7	B	70	BG	19	B	70	BG	31				43				55			
8	B	70	BG	20	B	112	B	32				44				56			
9	B	70	BG	21	B	112	B	33				45				57			
10	B	70	BG	22	B	112	B	34				46				58			
11	B	70	BG	23				35				47				59			
12	B	112	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 2 002,00 =nevner: 2002

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
11.04.07	GEIR O. JORDANGER KNUT ESPENES	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2007.1 *G3135-1*

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m.v.

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 tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
11.04.07 Drammen	GEIR O. VORDANGER KNUT ESPENES	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
11.04.07		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)

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

Dato, Sted	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 er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
62	260			ØVRE EIKER **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
7/5-07	ØVRE EIKER KOMMUNE Byggingsseksjonen

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 oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
11.04.07		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:300	Oppdragsgiver: Trysilhus Sorost as	REINERTSEN		Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR	Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 11.04.2007		
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivnr.: 650 109-L10.10-2007.04.11		
	Planbeskrivelse: HUS 1-3 SEKSJON 1-22	Tegn.nr: 6062-100-1		Rev.: -



650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN		Lilleakerveien 2C PB 1 6216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig NWR	Kvalitetssikrer AD	Saksbehandler NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 30.03.2007		
		Modellfil 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivref 650 109-L10.11-2007.03.30		
	Planbeskrivelse: HUS 1 SEKSJON 01-03 1. ETASJE	Tegn.nr 6062-101		Rev. --



650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN		Lilleakervn 2C Pb 18 0216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR	Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007		
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivref: 650 109-L10.12-2007.03.30		
	Planbetegnelse: HUS 1 SEKSJON 04-06 2. ETASJE	Tegn.nr: 6062-102		Rev.: –



650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN		Lilleakervein 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Eiendomsnr. 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR	Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007		
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivnr: 650 109-L10.13-2007.03.30		
	Planbeskrivelse: HUS 1 SEKSJON 04-06 3. ETASJE	Tegn.nr: 6062-103		Rev. -



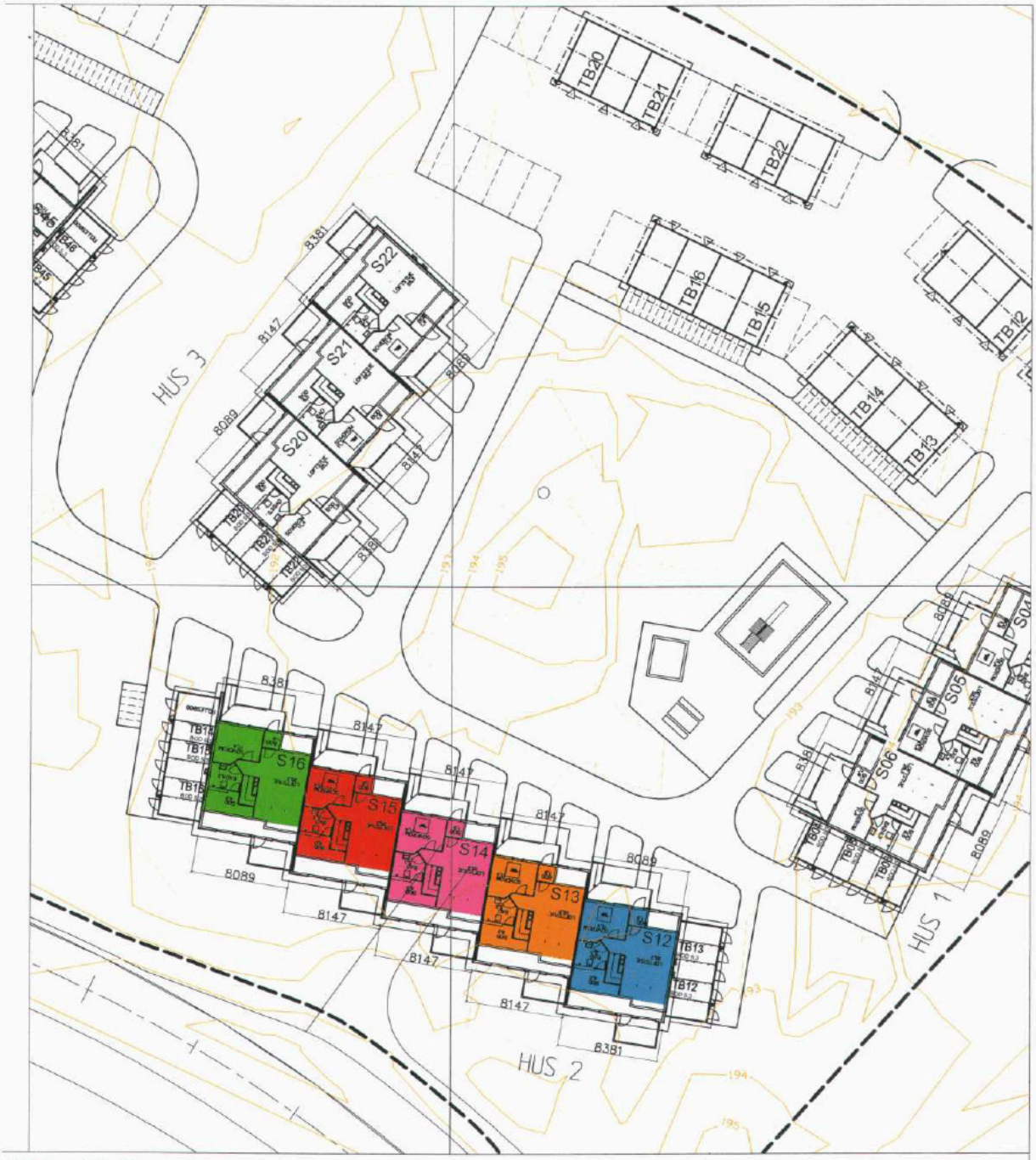
650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:300	Oppdragsgiver: Trysilhus Sorost as	REINERTSEN		Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR	Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007		
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivnr: 650 109-L10.21-2007.03.30		
	Planbeskrivelse: HUS 2 SEKSJON 07-11 1. ETASJE	Tegn.nr: 6062-201		Rev: -



650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:300	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR / Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007	
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg	
		Arkivnr: 650 109-L10.22-2007.03.30	
	Planbeskrivelse: HUS 2 SEKSJON 12-16 2. ETASJE	Tegn.nr: 6062-202	Rev.: -



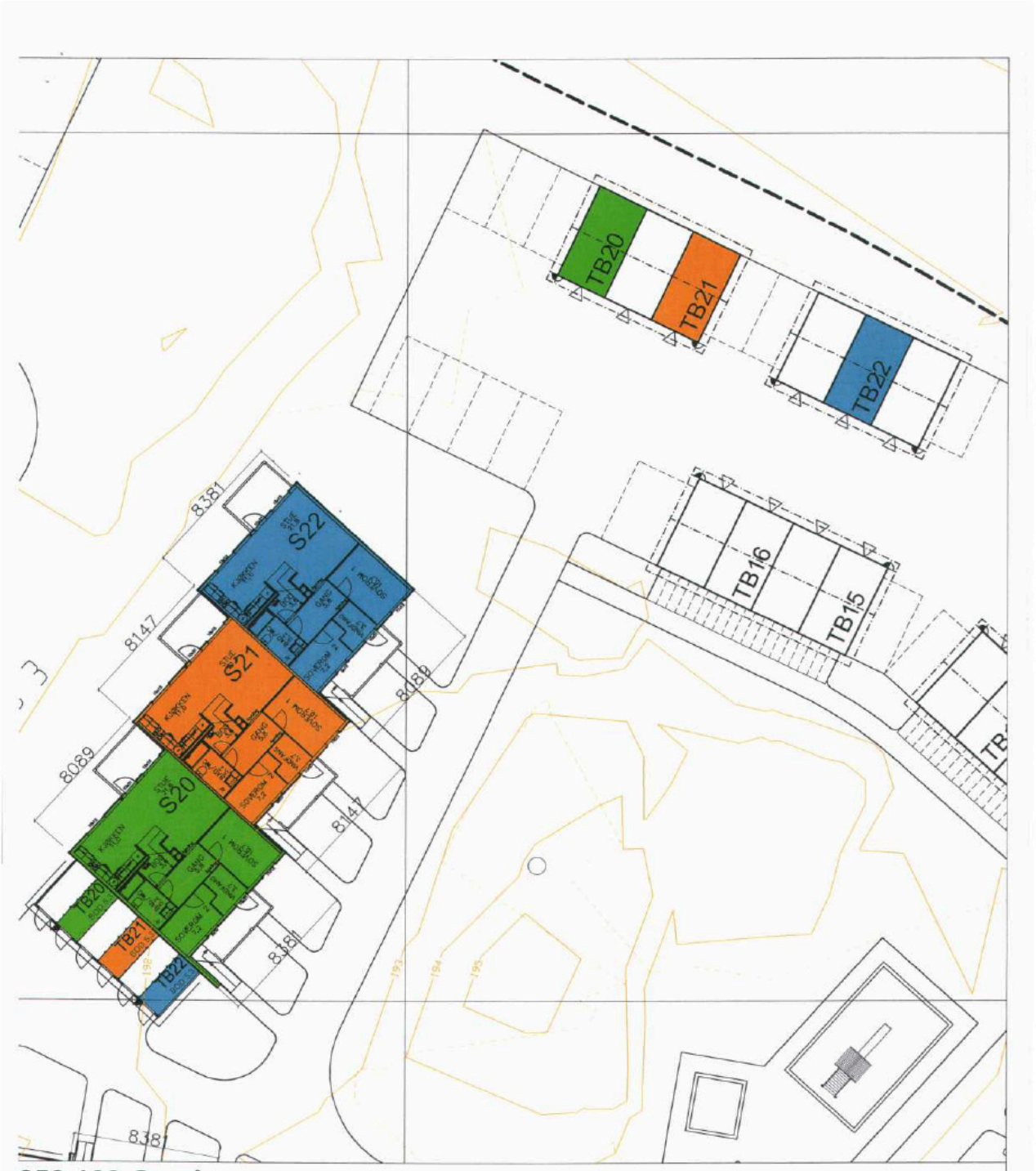
650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:300	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN	Lilleakervien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Elvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR / Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007	
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg	
		Arkivnr: 650 109-L10.23-2007.03.30	
	Planbeskrivelse: HUS 2 SEKSJON 12-16 3. ETASJE	Tegn.nr: 6062-203	Rev. –



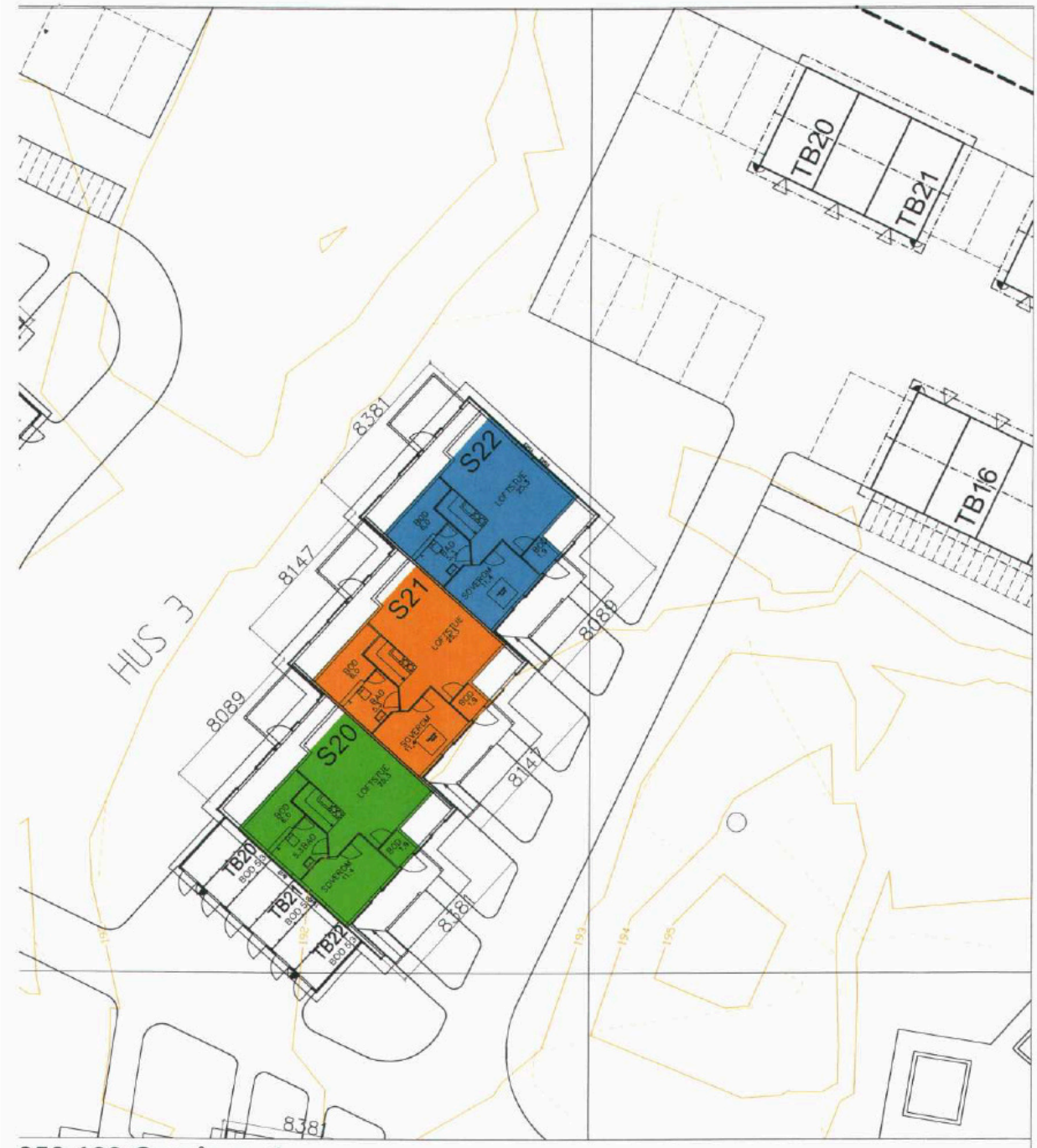
650 109 Ormåsen 1

Målestokk A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sorost as	REINERTSEN		Lilleakervsien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR	Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007		
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg		
		Arkivnr: 650 109-L10.31-2007.03.30		
	Planbeskrivelse: HUS 3 SEKSJON 17-19 1. ETASJE	Tegn.nr: 6062-301		Rev. –



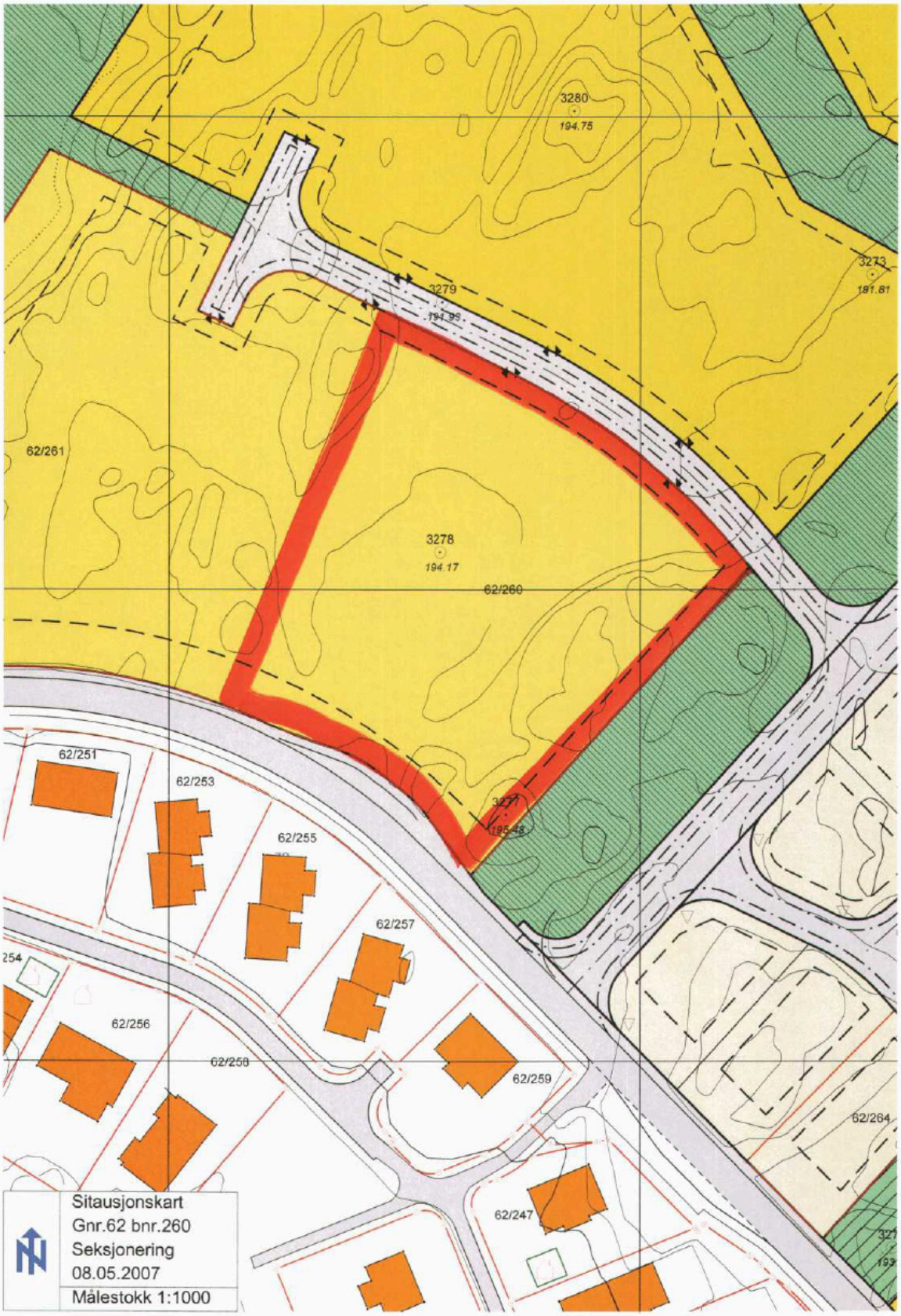
650 109 Ormåsen 1

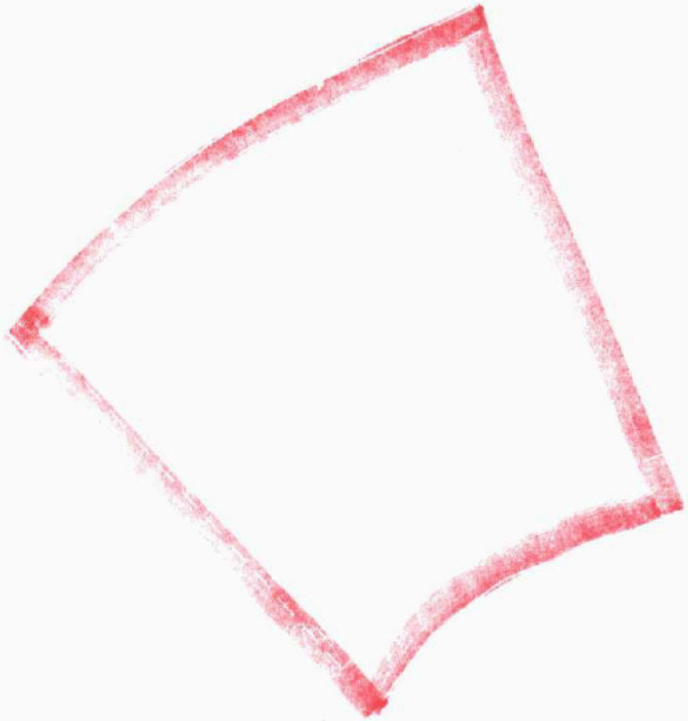
Målestokk A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sorost as	REINERTSEN	Lilleakersveien 2C PB 180215 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR / Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007	
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg	
		Arkivnr: 650 109-L10.32-2007.03.30	
	Planbeskrivelse: HUS 3 SEKSJON 20-22 2. ETASJE	Tegn.nr: 6062-302	Rev.: –



650 109 Ormåsen 1

Målestokk: A3 1:200	Oppdragsgiver: Trysilhus Sørost as	REINERTSEN	Lilleakerveien 2C PB 1502216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Skvidistanse: 1M	Oppdragssted: Ormåsen B3, felt B10. Øvre Eiker kommune	Ansvarlig: NWR / Kvalitetssikrer: AD	Saksbehandler: NWR
	Plantittel: SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 30.03.2007	
		Modellfil: 650 109-L10.10.dwg	
		Arkivnr: 650 109-L10.33-2007.03.30	
	Planbeskrivelse: HUS 3 SEKSJON 20-22 3. ETASJE	Tegn.nr: 6062-303	Rev: -


3280
194.75
3279
191.99
3273
191.81
62/261
3278
194.17
62/260
62/251
62/253
62/255
62/257
62/256
62/258
62/259
62/264
62/247
Sitausjonskart
Gnr.62 bnr.260
Seksjonering
08.05.2007
Målestokk 1:1000

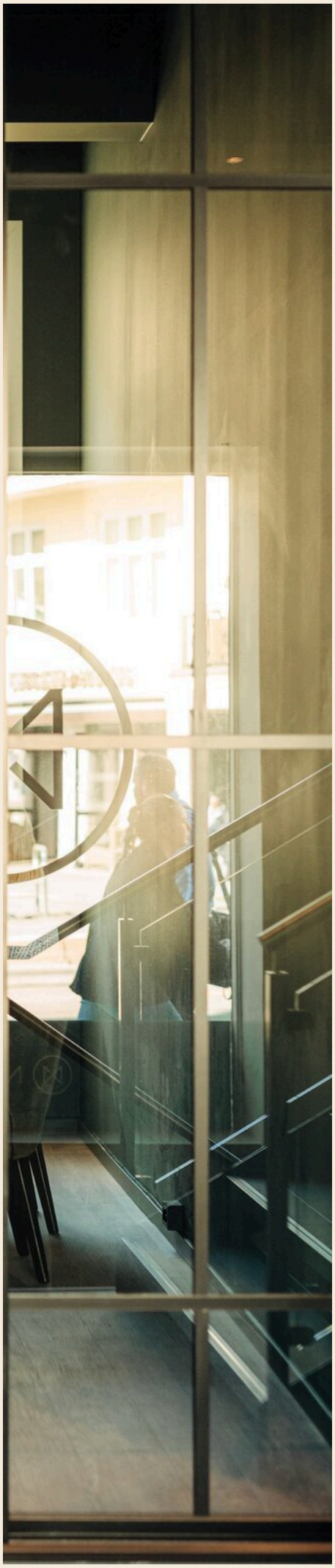


Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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: 10-0225/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orrhanemyra 39B 3320 VESTFOSSEN
Matrikkel: Gnr 62, bnr 260, snr 5 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker 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:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114