



Hagatjernveien 8A

— Velkommen til

Hagatjernveien 8A



Mjøndalen

Delikat og lys 2-r leilighet i attraktive Stadionkvartalet - Heis - Garasje -
Vannbåren gulvvarme - Flotte fellesområder

Prisantydning	3 790 000,-
Omkostninger	95 990,-
Totalpris	3 885 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 141,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hagatjernveien 8A!

Dette er en lys og flott 2-roms leilighet beliggende i 3. etasje.

Leilighetens høydepunkter:

Beliggende i moderne sameie fra 2016

Flotte fellesområder som vaskeplass, fellesstue, syrom, smørebod etc

Heis

Garasjeparkering med elbillader

Vannbåren gulvvarme

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Praktisk planløsning

Romslig balkong

Glatte overflater

En-stavs eikeparkett

Leiligheten har en meget praktisk beliggenhet, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Kort vei til en rekke butikk- og handelstilbud, samt fine rekreasjons- og treningsmuligheter rett ved.

Pendlervennlig med få minutters gange til tog- og busstilbud.

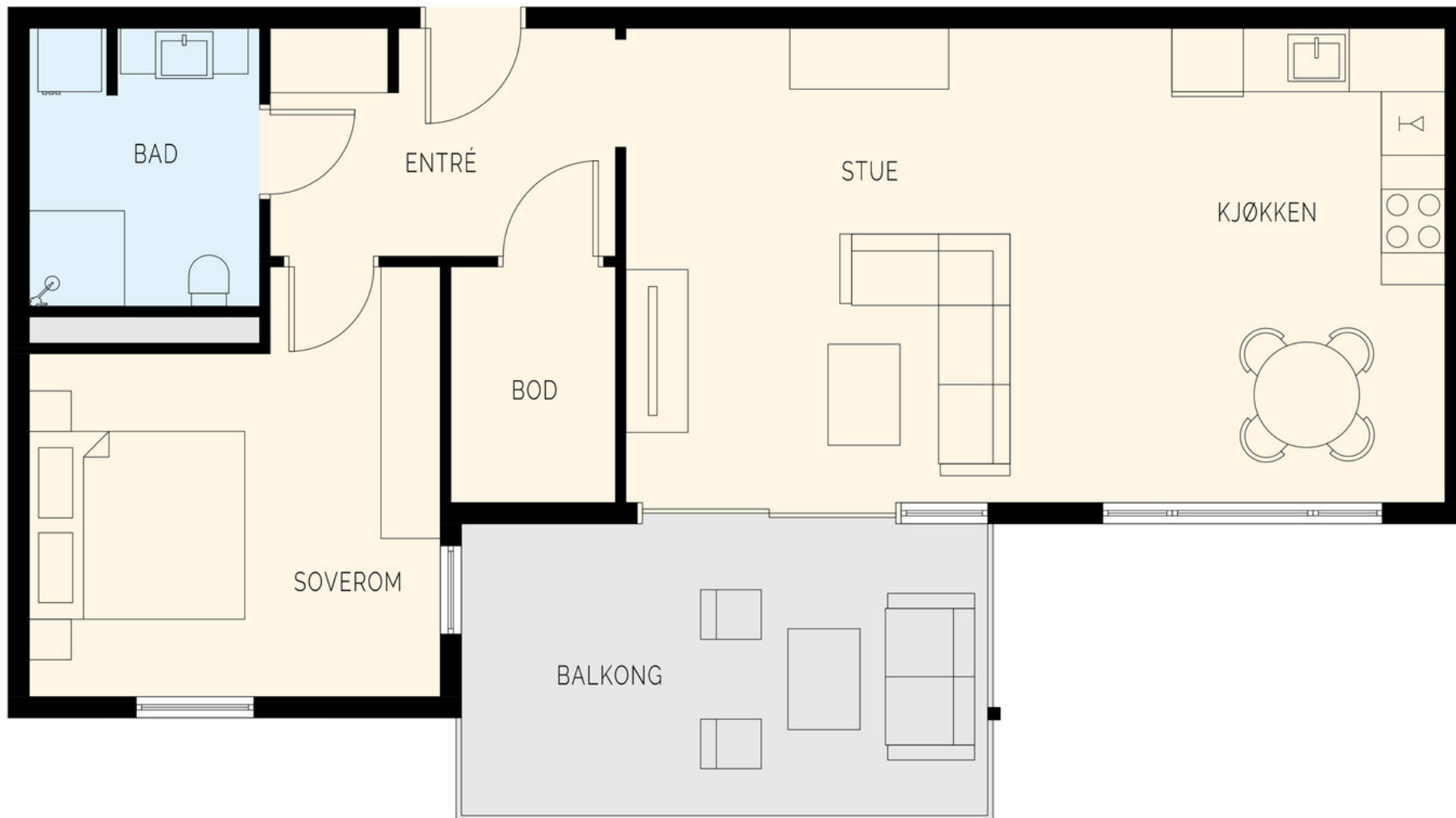
Arealer og innhold

BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



































Informasjon

Hagatjernveien 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

10-0039/24

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Hagatjernveien 8A, 3050 MJØNDALEN

Gnr 213, bnr 529, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 528, snr 25 (ideell andel 1/1) i
Drammen kommune

Selger

Joachim Skinstad

Kjøpesum og omkostninger

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

94 750,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

95 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

108 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 885 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 898 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår

2016

Etasje

3

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 66 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 66 kvm.

Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm.

Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt

BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod

Bod og garasjeparkering i kjeller.

Standard

Entré: Velkommen hjem! Praktisk entré med god plass for å henge fra seg yttertøy i garderobeskap, i tillegg til praktisk bod/teknisk rom.

Entréen er flislagt, og leiligheten har vannbåren fjernvarme i gulv som hovedkilde for oppvarming.

Stue/kjøkken: Lys og flott åpen stue-/kjøkkenløsning med rikt med naturlig lysinnslipp.

Rommet har glatte overflater og fin en-stavs eikeparkett. Rommet kan fint møbleres med både sofa- og spisegruppe, og er et sosialt og hyggelig rom.

Utgang til romslig og tilbaketrukket balkong med morgen/formiddagssol som oppleves som en behagelig oase gjennom dagen sommerstid.

Kjøkkenet er lettstelt med glatte overflater og sorte detaljer på både håndtak og flis over kjøkkenbenk.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp er integrert og medfølger salget.

Bad: Pent flislagt bad av god størrelse, med vegghengt servantinnredning med tilhørende speil og veggskap, dusjhjørne med innfellbare vegger og vegghengt toalett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Vannbåren varme i gulv og LED-downlights i tak.

Soverom: Delikat og fint soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. God plass for garderobeskap.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (plass 107). Det er opplegg for elbillader på plassen, samt er sportsboden rett bak plassen. Parkeringsplass ligger i eget sameie for garasje og boder, men både leilighet og boder må overføres sammen med salg av leilighet.

Modernisering og påkostninger

- Flislagt vegg over kjøkkenbenk
- Installert el-billader
- Installert LED på downlights bad med dimmer

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Elektrisk: Montert LED downlights på bad med dimmer. Egeninnsats består av å henge opp lamper og bytte støpsel på kjøkken - faglært v/Finn Haugen AS. Kontroll av el-anlegget ble utført i 2017. Egen el-bilader tilknyttet egen parkeringsplass og bod. Bluetec AS monterte denne, og bruk/betaling skjer via appen EFW Charge.

Bygningssakkyndig

Rune Stærkeby

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:

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig stående kledning og murpuss. Flatt tak med papp/folietekking. Taket er ikke nærmere besiktiget. Det settes ikke TG på bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger. Disse bygningsdelene er sameiets ansvar. Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør med kikkehull. (B30/db35) Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Overbygd balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue på ca 13 kvm. Rekkverk i aluminium og glass med høyde på ca 1,6 meter.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Dører: Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes.
- Elektrisk: Det elektriske anlegget anses ut i fra alder og være i normalt god stand. Ved eiendomsoverdragelse kan tid og sted for en kontroll være gunstig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger (oppvaskmaskin, komfyr, platetopp)

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner (gjelder ikke opphenget)
- Knagger på soverom
- Vegglampe i stue
- Garderobeskap på soverom og i gang
- Speil i stue og gang
- TV

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme som sin primære oppvarmingskilde. I tillegg har bygget balansert ventilasjon med varmegjengivelse.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 798 kWh. Oppvarming via fjernvarme for vannbåren gulvvarme og varmtvann er inkludert a-konto i felleskostnadene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 141,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader kr 2 255,-

Akonto fjernvarme kr 1 094,-

Grunnpakke TV/Bredbånd kr 335,-

Administrasjonskostnad måler kr 57,-

Garasje (eget sameie) kr 400,-

Kommunale avgifter

Kr 5 779,-

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp 3 521,-

Vann 2 258,-

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 feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 910 555

Som sekundærbolig: kr 3 642 220

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber via felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stadionkvartalet 2, orgnr. 917625492

Om sameiet

Sameiet Stadionkvartalet 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og

har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Sameiet

Stadionkvartalet 2 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer

917625492

Sameiet Stadionkvarteret 2 består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Innkalling til generalforsamling 2024 ligger vedlagt, og inneholder informasjon om styrets årsberetning og budsjett.

Det oppfordres interessenter å sette seg inn i dette. Styreleder opplyser om at det ikke er noen spesielle saker på agendaen, annet enn oppfølging av reklamasjoner mot utbygger og generell drift. De pleier å øke felleskostnadene ca 1 gang i året for å sørge for forsvarlig drifting.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 32 745,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 244 106,-. For 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 8 447,-.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra 01.01.2025.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Bruk av lillesalen, vaskeplass, tilhenger skal bestilles via Stadionkvarterets nettbaserte bestillingssystem www.stadionkvarteret.ibook24.no

Ved overtagelse på ny eier skal det fylles ut et eierskifteskjema fra Techem vedrørende avlesning av vann/varme.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP3341955

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 920 kvm (Eiertomt)

Stadionkvarteret består totalt av 5 byggetrinn. Felles for disse 5 er at det ligger en langsiktig og helhetlig tankegang bak, og at flotte fellesarealer knytter disse sammen, både ute og inne. Ved adkomst fra gateplan/garasje, er det en rekke flotte felles tiltak for beboerne i Stadionkvarteret. Tanken er at du skal kunne ha tilgang til alle "eneboligfasiliteter" og plasskrevende aktiviteter bare en heistur fra leiligheten din.

Dette inkluderer blant annet:

- Vaskehall for bil ved adkomst til garasje
- To lånetilhengere
- Sykkelbod/garasje med vaskemuligheter og diverse verktøy

- Selskapslokale for reservasjon ved behov for større lokaler til festligheter
- Smørebod/verksted med alle fasiliteter
- Syrom for små og store prosjekter
- Kontorfellesskap, hvor man kan leie sin kontorplass med fasiliteter som kjøkken, møterom etc

Over gateplan er det etablert fine grøntarealer og uteplasser som knytter gårdsrommene sammen. Her er det fine gangstier, lekeområder og et flott sosialt område med blant annet orangerie og utegruppe.

Adkomst

Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stadionkvartalet har en flott beliggenhet, midt i smørøyet av Mjøndalen.

Fra leiligheten er det kort vei til barnehage (ca. 5 minutter gangavstand), barneskole (ca. 1 minutt gangavstand) og ungdomsskole (ca. 8 minutters gangavstand).

Sentrum er også i umiddelbar nærhet. I Mjøndalen sentrum finner du blant annet dagligvarebutikker som Kiwi, frisør, restaurantmuligheter og en rekke andre servicetilbud. Det er også en rekke handelstilbud på Orkidéhøgda, med blant

annet Plantasjen, Biltema, Power, Obs bygg, Jula, Jysk, Europris mm. Buskerud Storsenter ligger også få minutters kjøretur fra leiligheten.

Tog- og busstasjon ligger også få minutter unna Stadionkvartalet.

Her kan du ta toget til Kongsberg (ca. 30 minutter) eller Oslo (ca. 40 minutter), så det finnes gode pendlemuligheter.

Det er heller ikke lange veien til flotte og vakre tur- og rekreasjonsforhold både i skogen og langs elva. Åsen og Wildenvey i Mjøndalen har et rikt og fint turmiljø, med Hagatjern lett tilgjengelig. Her finner du mange flotte markerte rundstier i pene omgivelser. På Hagatjern finnes det flotte bademuligheter med kunstig sandstrand der du kan ta med hele familien, like i nærheten har du også Mif-hytta. Mif-hytta er kjent for sine utrolige fine langrennsløyper, som alltid er preppet og klare om vinteren. Her kan du gå alt fra 1 - 20km løyper med flotte forhold og omgivelser, flere av løypene har også lys.

Kun 200 meter unna leiligheten har du Mjøndalshallen, dette er en stor flerbrukshall med innendørs fotball- og håndballbane. Kunstis-anlegg til bandy ligger ved siden av Mjøndalshallen, sammen med et stor uteanlegg til Fotball og Tennis. Sport og andre fritidsaktiviteter finnes med andre ord masser av.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av nyere leilighetskompleks.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.2016.

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.

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 er regulert under Stadionkvartalet (26.9.2018) som kombinert bebyggelse og anleggsformål og flomfare. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odell, konsesjon, boplikt eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/213/529/11:

15.06.2016 - Dokumentnr: 536267 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:213 Bnr:528

Overført fra: Knr:3301 Gnr:213 Bnr:529

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2016 - Dokumentnr: 536305 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Vestaksen AS

Org.nr: 999 109 411

Bestemmelse om energiproduksjon.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:213 Bnr:529

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2016 - Dokumentnr: 745100 - Urådighet

Gnr. 13 bnr. 529, snr. 11 og bnr. 528 snr. 25, kan ikke overskjøtes eller overdras hver for seg, kun sammen.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2016 - Dokumentnr: 591593 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/2767

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.

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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. 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.

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 meglere 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 eiendomsmedling § 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 meglere 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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 200,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 921,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 141 971,- 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. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Hagatjernveien 8A

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050
 MJØNDALEN
 DRAMMEN kommune
 # gnr. 213, bnr. 529, snr. 11



Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.11.2024 Rapportdato: 18.12.2024 Oppdragsnr.: 15911-1911 Referansenummer: ID1537
 Autorisert foretak: Stærkeby Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Rune Stærkeby Vår ref: Rune Stærkeby




TAKSTTEAM
 DRAMMEN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
 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.



Rapportansvarlig

Rune Stærkeby

Rune Stærkeby
 Uavhengig Takstingeniør
 rune@takst-t.no
 908 86 971




 DRAMMEN AS




 DRAMMEN AS



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (spiknedstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegger mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagetellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceiler og forhold som åpenbart kan påvirke helsete, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekstene, 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-i-Verdi](#)).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strukturtiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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 fare 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten.

Leiligheten er i normalt god stand, vanlig bruksslitasje må påregnes på innredninger, overflater og utstyr.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuksikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden. Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig stående kledning og murpuss.

Flatt tak med papp/folietekking.

Taket er ikke nærmere besiktiget. Det settes ikke TG på bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger. Disse bygningsdelene er sameiets ansvar.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør med kikkeshull. (B30/db35) Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Overbygd balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue på ca 13 kvm. Rekkverk i aluminium og glass med høyde på ca 1,6 meter.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller av støpt betong/elementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Fdv-dokumentasjon. Badet er ett ferdig bygd baderskabin fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Badet har baderskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuksøk. En baderskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem. Komyrvakt skal monteres i følge eier. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast, synlig i parkeringskjeller. Balansert ventilasjon med gjenvinning. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten hovedvarmekilde er vannbåren gulvvarme. Skjult el-anlegg, sikringskap med automatsikringer. Normalt godt med kurser. Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert. Sprinkleranlegg i leiligheten/blokka.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomteforhold er ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

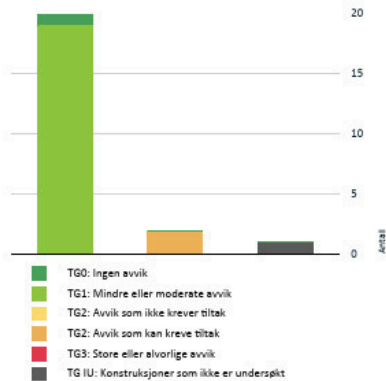
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten. Eiendoms- og bygningsdeler utenfor leilighetens omsluttende yttervegger forutsettes å være felles vedlikeholds-/kostnadsansvar for sameiet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Målte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Målt hovedytterdør med kikk hull. (B30/db35)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes.

TG 1 Dører - balkongdør

Målt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue på ca 13 kvm. Rekkverk i aluminium og glass med høyde på ca 1,6 meter.

INNVEDIG



Tilstandsrapport

10.1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Avskalling på en flis mot ytterdør.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong/elementer. Det er ikke registrert avvik i stue eller i soverom.

10.1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

10.1 Innvendige dører

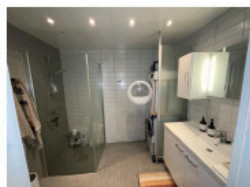
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Fdv-dokumentasjon. Badet er ett ferdig bygd baderomskabin fra byggeår.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltåking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem. Kommyrøkt skal monteres i følge eier.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.

10.1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, synlig i parkeringskjeller.

10.1 Ventilasjon

Belansert ventilasjon med gjenvinning.

10.1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

10.1 Vannbåren varme

Leiligheten hovedvarmekilde er vannbåren gulvvarme.

10.3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult el-anlegg, sikringskap med automatsikringer. Normalt godt med kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ekisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?



Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilfeller eller værgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på værgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, Jømfør eget punkt under varmtvannstank.
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på et kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det er kontroll av el-anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget anses ut i fra alder og være i normalt god stand. Ved eiendomsoverdragelse kan tid og sted for en kontroll være gunstig. For El-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

10.3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert. Sprinkleranlegg i leiligheten/blokka.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på spåknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på spåknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
73 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Entré,
Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne
eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle
det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett
eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i
henhold til dagens lovverk, med fradrag for
utdømmessighet, elde, vedlikeholds mangler,
gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **3 850 000**

Tillegg for andel fellesformue + **32 745**

Konklusjon markedsverdi **3 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hagatjernveien 8D ,3050 MJØNDALEN 50 m ² 2020 2 sov	21-08-2024	3 790 000	3 790 000		3 790 000	75 800
2 Solløsgata 9 ,3050 MJØNDALEN 60 m ² 2018 2 sov	13-03-2023	4 200 000	4 200 000		4 200 000	70 000
3 Solløsgata 9 ,3050 MJØNDALEN 60 m ² 2018 2 sov	10-01-2024	3 900 000	3 800 000		3 800 000	63 333
4 Hagatjernveien 8D ,3050 MJØNDALEN 65 m ² 2020 3 sov	28-11-2024	4 300 000	4 100 000		4 100 000	63 077
5 Hagatjernveien 8A ,3050 MJØNDALEN 63 m ² 2016 1 sov	18-12-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	60 714
6 Hagatjernveien 8A ,3050 MJØNDALEN 64 m ² 2016 2 sov	18-10-2023	3 990 000	3 750 000		3 750 000	58 594
7 Solløsgata 9 ,3050 MJØNDALEN 67 m ² 2017 2 sov		4 085 000	3 900 000		3 900 000	58 209

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader pr. år.	Kr.	51 900
Vedlikeholdskostnader innvendig	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 210 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 210 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomtverdi

Tomtverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomtverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpassing for beliggenhet.

Normal tomtverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	900 000

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
---	------------	------------------

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

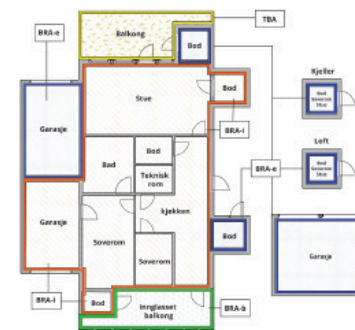
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med sliråtak 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 oppstas av yttervegger.



Garasje og felles garasjeplass i felles garasjeplass er ikke måleverdig areal

Arealer 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 matematiske beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Internt bruksareal (BRA-I)	Arealen innenfor boenhetene
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenhetene og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasse, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhetene
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.

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.

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
3. etasje	66			66	13
SUM	66	7			13
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	
3. etasje	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Bod , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	4

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg kommer en egen bod på innsiden av p-plass på ca 7 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Rune Stærkeby	Takstingeniør
	Joachim Skinstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	213	529		11	2920,7 m ²	Ideell andel av tomt. Areal i flg. Norges Eiendommer.	Eiet
Adresse							
Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11)							
Hjemmelshaver							
Skinstad Joachim							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Stadionkvartalet 2		64 / 2767		USBL		917625492	
Felles formue							
Kr. 32 745 31.12.2023							

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Mjøndalen. Kort gangavstand til barneskole, barnehage og sentrum med de fleste servise fasiliteter og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ja.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer. Fine utearealer med stort fint atrium. Parkering og bod i felles garasjeanlegg i kjeller, gjesteparkering i kjeller. Parkeringskjelleren har også vaskeplass for bil/sykkel/mc.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
285 000	2017	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årtlig premie
If skadeforsikring NUF	3341955			
Kommentar Bygningsforsikring er felles for sameiet, polise er ikke innhentet.				

Hagatjernveien 8 A (s.nr. 11), 3050 MJØNDALEN
Gnr 213 - Bnr 529
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.11.2024	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	06.12.2024		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest	10.02.2016		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2014		Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	05.12.2024		Gjennomgått		Nei
Samlet info			Gjennomgått		Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i søks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannølleer mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSDUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sno eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balken/venn. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Temer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegg målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,8m og minst en høyde på 1,8 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvirket 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 NS 3940:2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I/Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporter. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - I/Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/reservasjon/>
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1537>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppførelsen ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	
Nordvik Drammen	
Oppdragsnr.	
10-0039/24	
Selger 1 navn	
Joachim Skinstad	
Gateadresse	
Hagatjernveien 8A	
Poststed	Postnr
MJØNDALEN	3050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjekjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tommerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

Document reference: 10-0039/24

Document reference: 10-0039/24

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelsen/krav/manglende tilatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 10-0039/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder for overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0039/24

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Skinstad	e91ffa82b1b52946c81e7355 fc9beb2fc24f0b7a	18.12.2024 20:27:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

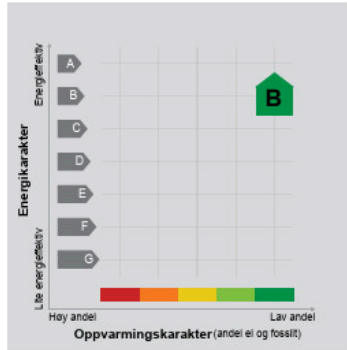
Document reference: 10-0039/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hagatjernveien 8A
Postnummer	3050
Østet	MAJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	529
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300514640
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiatest-2024-59292
Dato	11.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howden boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>) **Pluss!** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøle- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldt vann, kobles den til varmt vannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tethingslister rundt trekklulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/royk eller steanlyns). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 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: 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 vaskébøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 snøfeler i bakken, med temperatur- og fuktfeiler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.12.24 Side 1 av 2

Sameiet Stadionkvartalet 2	Vår ref.: 1992/11	Fødselsdato eier: 12.09.1989
Hagatjernveien 8 A	Type: Boligsameie	
3050 MJØNDALEN	Eiere: Joachim Skinstad	
Organisasjonsnr: 917 625 492	Seksjonsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 325	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 184
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	335
	Administrasjonskostnad måler	55
Måler:	1992 Techem avleser - Fjernvarme : Akonto fjernvarme (19921 - 11)	1 751

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	4 398
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 255
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd		335
	Administrasjonskostnad måler		57
Måler:	1992 Techem avleser - Fjernvarme : Akonto fjernvarme (19921 - 11)		1 751

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Eline Louise Grantangen
 Adresse: Hagatjernveien 8 B
 Postnr/-sted: 3050 MJØNDALEN
 Telefon: Mob.: 46841068
 E-post: eline.grantangen@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.12.2024

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	895
Annen formue:	32 745	Utgifter:	1		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/529 - seksjon:11		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2920.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr.:	SP3341955
--------------	------------------------	------------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.12.24 Side 2 av 2

Sameiet Stadionkvartalet 2	Vår ref.: 1992/11	Fødselsdato eier: 12.09.1989
Hagatjernveien 8 A	Type: Boligsameie	
3050 MJØNDALEN	Eiere: Joachim Skinstad	
Organisasjonsnr: 917 625 492		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	12.08.2016	SSBnr:	H0301
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemiås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Usbl er ny forretningsfører fra 01.02.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2022. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Boalliansen.

Parkeringsplass: Se vedtektene § 2. Parkeringsplass ligger i Sameiet Stadionkvartalet Parkering 2. Eierskifte på parkeringsseksjon og bodseksjon medfører eierskiftegebyr.

Det er måler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. Årlig avregning og ved eierskifter. Målerstand på vann og varme må sendes til Techem av megler/selger. Eierskifteskjema finnes på techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. For evt spørsmål kontakt Techem på kundeservice@techem.no eller tlf 22 02 14 59

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Stadionkvartalet 2

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30
Lillesalen Stadionkvartalet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stadionkvartalet 2

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 - Lillesalen Stadionkvartalet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Salg av utleieleilighet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets samlede godtgjøring settes til kr 55.000,- inklusive påløpte feriepenger.

Dette samsvarer med det fremlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Salg av utleieleilighet

Vestaksen AS ønsker å selge utleieleiligheten da danen aktiviteten gir underskudd for eier (Vestaksen AS). Slikt salg er mulig og i samsvar med de avtaler som er inngått da vi flyttet inn i Stadionkvartalet i 2016. Vestaksen AS har gitt de enkelte sameier, - eventuelt sameier i flertall, - mulighet til å kjøpe utleiedelen. Styret har vurdert saken, og selv om vi vil savne denne muligheten ser vi at et slikt erverv ikke vil bære seg økonomisk. Et kjøp av enheten vil medføre økte utgifter for den enkelte eier.

Opplysning: Kjøpesummen vil bli ca kr 3.200.000,-. Renter,- faste utgifter og drift er anslått til 250-270.000,- pr år. Dette er avhengig av om man kan foreta drift på dugnad eller med leiet bistand.

Med mulige inntekter på kr 600-700,- pr døgn vil leiligheten gå i underskudd selv med 100 % utleie.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styret anbefaler ikke at man kjøper utleieenheten.

Årsregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Erik Hole
 Styremedlem, Berit Elisabeth Opstad
 Styremedlem, Johnny Olsen
 Styremedlem, Ole Ingar Aune
 Styremedlem, Eline Louise Grantangen
 Varamedlem, Anne Sofie Portaas

Valgkomiteens innstilling er vedlagt innkallingen.

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Tom Erik Hole er på valg.

Eline Grantangen stiller til valg som styreleder for 1 år, og trekker seg fra sitt verv som styremedlem hvis hun blir valgt som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Eline Grantangen velges til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år. Johnny Olsen og Berit Elisabeth Opstad er på valg. Eline Grantangen stiller til valg som styreleder for 1 år, og trekker seg fra sitt verv som styremedlem hvis hun blir valgt som ny styreleder. Hvis hun ikke blir valgt som styreleder skal det kun velges 2 styremedlemmer.

Johnny Olsen stiller til gjenvalg. Knut Estensen og Kristian Grøstad stiller til valg.

Forslag til vedtak: Johnny Olsen og Knut Estensen velges til styremedlemmer for 2 år. Kristian Grøstad velges til styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer. Anne Sofie Portaas er på valg og i tillegg ønsker styret å øke antall varamedlemmer med ytterligere et varamedlem. Lisbeth Groth og Aksel Hovde Fredriksen stiller til valg som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Lisbeth Groth velges som varamedlem for 1 år.

Aksel Hovde Fredriksen velges som varamedlem for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Roar Conrad Warloff og Arild Wilberg er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Roar Conrad Warloff og Arild Wilberg velges til valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 173 514	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	244 106	222 303
Endringer i andre langsiktige poster	0	951 211
B. Endring arbeidskapital	244 106	1 173 514
C. Arbeidskapital	1 417 620	1 173 514
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 131 484	1 397 789
Kortsiktig gjeld	-713 864	-224 275
C Arbeidskapital	1 417 620	1 173 514

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Løleinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 254 931	1 191 264	1 208 408	1 282 900
Sum løleinntekt		1 254 931	1 191 264	1 208 408	1 282 900
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 767	0	0	0
Sum annen inntekt		2 767	0	0	0
Sum inntekt		1 257 698	1 191 264	1 208 408	1 282 900
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	6 627	7 755	7 755
Styrehonorar	3	55 000	47 000	55 000	55 000
Driftkostnad					
Energikostnad		113 424	79 152	95 000	115 000
Kostnad eiendom/lokaler		173 821	175 405	76 500	188 000
Kommunale avgifter/renovasjon		193 352	172 658	192 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 151	0	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5, 6	8 541	3 749	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	143 849	217 284	333 500	388 000
Revisjonshonorar		14 728	6 875	12 500	6 000
Forretningsførerhonorar		100 534	58 107	97 500	103 000
Andre honorar		24 337	0	0	8 000
Kontorkostnad		94	2 749	4 000	1 000
TV/bredbånd		135 648	129 168	135 000	144 698
Forsikringer		82 706	76 032	84 500	89 000
Andre kostnader		-2 709	7 820	5 000	5 000
Sum kostnad		1 058 231	982 627	1 098 255	1 274 453
Driftsresultat		199 467	208 637	110 153	8 447
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 675	13 787	0	0
Rentekostnad		36	121	0	0
Netto finansposter		-44 639	-13 666	0	0
Årsresultat		244 106	222 303	110 153	8 447
Overført sameiekapital		244 106	222 303	0	0
SUM OVERFØRINGER		244 106	222 303	0	0

Balanse 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpasmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 033	0
Kundefordringer		25 598	5 405
Kostnader til avregning		429 852	0
Andre kortsiktige fordringer		8 501	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 604	19 387
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		1 634 896	1 372 997
Sum omløpasmidler		2 131 484	1 397 789
SUM EIENDELER		2 131 484	1 397 789

Balanse 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 417 620	1 173 514
Sum opptjent egenkapital		1 417 620	1 173 514
Sum egenkapital	8	1 417 620	1 173 514
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		-58	0
Leverandørgjeld		209 927	211 980
A konto til avregning		490 160	-10 563
Annen kortsiktig gjeld		13 835	22 850
Sum kortsiktig gjeld		713 864	224 275
Sum gjeld		713 864	224 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 484	1 397 789

Sted: _____ Dato: _____

Tom Erik Hole
Styreleder

Johnny Olsen
Styremedlem

Eline Louise Grantangen
Styremedlem

Ole Ingar Aune
Styremedlem

Berit Elisabeth Opstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis. Innføyning november 2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlempmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlempmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Fellesskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Sameiet er stiftet 29.06.2016.

Boligsameiet består av 36 seksjoner.

Eiendommer er opptjent på g.nr 213, b.nr 529 i Drammen kommune. Byggeår er 2016. Eieromt på 2920,7kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polisnr.: SP3341955.

Sameiet har skiftet forretningsfører fra og med regnskapsåret 2023, og pga av ulike regnkapsystemer vil ikke kostnadene være gruppert slik de forelå i årsregnskapet 2022.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.*

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3800 Innkrevde felleskostn. drift	1 079 244	1 027 814
3818 Leietillegg strøm	46 519	34 282
3820 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 168	129 168
Sum	1 254 931	1 191 264

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	2 767	0
Sum	2 767	0

Konto 3990 tilbakebetaling for mye innbetalt faktura i mars.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	6 627
5330 Honorar tililtsvalgte fra lønssystemet	55 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	47 000
Sum	62 755	53 627

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
0420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
0490 Leiekostnad Bookit24	1 214	0
Sum	7 151	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	71	0
6540 Inventar	648	2 081
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 718	1 669
6552 Driftsmateriell	6 104	0
Sum	8 541	3 749

Konto 6552 avfallsekker,presenning og pensel

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	71	0
6540 Inventar	648	2 081
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 718	1 669
6552 Driftsmateriell	6 104	0
Sum	8 541	3 749

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
0601 Vedlikehold bygg	6 250	34 528
0602 Vedlikehold VVS	19 450	55 296
0603 Vedlikehold elektro	19 195	0
0605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 121
0608 Vedlikehold varmeanlegg	15 295	0
0611 Vedlikehold heiser	21 407	63 367
0613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 389
0617 Vedlikehold brannvernustyr	5 543	33 694
0621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 688	13 890
0641 Malerarbeider	1 291	0
0648 Vedlikehold dører og porter	2 930	0
0663 Vedlikehold ventilasjon	1 800	0
Sum	143 849	217 284

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Stadionkvaralet 2

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 173 514	244 106	1 417 620
Sum opptjent egenkapital	1 173 514	244 106	1 417 620
Sum egenkapital	1 173 514	244 106	1 417 620

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stadionkvaralet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stadionkvaralet 2

Styreleder	Tom Erik Hole (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Ole Ingar Aune (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Johnny Olsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Berit Elisabeth Opstad (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Eline Louise Grantangen (sign.)	07.03.2024



KPMG AS
Dr. Hanstøens gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Stadionkvartalet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stadionkvartalet 2 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Bergen	Drammen	Kristiansund	Trondheim	Ålesund
Dato	Elverum	Mo i Rana	Storø		
Alta	Finnøy	Molde	Steinkjer		
Årendal	Hamar	Stjørdal	Trondheim		
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim		
Bodø	Kjeller	Sandnessjøen	Trondheim		
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund		



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Stadionkvartalet 2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN-NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 20:08:34 UTC



Penneo Dokumentnr: 66e1c1d7761N-4DB8CQVCT-43B/CA-MFHQL-SYXVE

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sameiet Stadionkvaralet 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Erik Hole
 Styremedlem, Berit Elisabeth Opstad
 Styremedlem, Johnny Olsen
 Styremedlem, Ole Ingar Aune
 Styremedlem, Eline Louise Grantangen
 Varamedlem, Anne Sofie Portaas

Styret i Sameiet Stadionkvaralet 2 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Stadionkvaralet 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eieme. Sameiet Stadionkvaralet 2 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 917625492

Sameiet Stadionkvaralet 2 består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stadionkvaralet 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3341955. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av uteområder og lekeplass
- Kontroll av Brannvarsling
- Kontroll av Sprinkel
- Kontroll av røykluker
- Kontroll av brannslukkere

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med oppfølging av Sameiets økonomi, herunder forvaltning av oppsparte midler, se vedlagte regnskap. Det går fremdeles en del tid til pågående reklamasjonssaker mot utbygger. Det er uenighet mellom oss og utbygger om en del detaljer. På noen områder har våre klager blitt akseptert, blant annet ble alle lamper i fellesområder byttet da disse var av en type hvor det ikke fantes reservedeler.

I tillegg har styret brukt tid på reforhandling av vaktmesteravtale. Her ser det nå ut som om en forlengelse med firmaet Aksen AS blir resultatet.

Sammen med de øvrige sameier har innvendig renhold vært diskutert, kvaliteten på de leverte tjenester har ikke vært god nok. Våre felles eiendeler slites og påføres noen skader. Dette krever oppfølging fra Styret og særlig har skader i heisen tatt mye tid og ført til kostnader. Vi må være mer forsiktig med det vi eier, særlig ved flytting/ møbeltransport. (Det er 3-4 inn- og utflyttinger pr år). Sammen med SS1 har vi satt i gang et arbeide med å bedre driftssikkerheten i varmeanlegget vårt. Her avhenger alt av en pumpe. Ryker den er varmeanlegget ute av drift. Reserve pumpe er anskaffet i 2023 og vil bli satt inn i parallell sommeren 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2024

Til sameiermøte /årsmøte i Sameiet Stadionkvartalet 2 og Sameiet Parkering 2 i April 2024.

Valgkomiteens forslag til felles styre i ovennevnte sameier.

Ifølge våre vedtekter skal sameiet ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Alle velges for to år, med mindre årsmøtet bestemmer annet.

Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder Tom Erik Hole, styremedlem Johnny Olsen og styremedlem Berit E. Opstad ble på årsmøtet 2022 valgt frem til 2024.

På årsmøtet i 2023 ble følgende valgt:

Anne Sofie Portaas som varamedlem for 1 år frem til 2024.

Ole Ingar Aune som styremedlem for 2 år frem til 2025.

Eline L. Grantangen som styremedlem for 2 år frem til 2025.

På valg i 2024 er følgende:

Styreleder Tom Erik Hole, styremedlem Johnny Olsen, Styremedlem Berit E. Opstad og varamedlem Anne Sofie Portaas.

Valgkomiteen innstiller derfor nye medlemmer som følger.

Johnny Olsen velges som styremedlem for 2 år.

Knut Estensen velges som styremedlem for 2 år.

Kristian Grøstad velges som styremedlem for 1 år.

Lisbeth Groth velges som varamedlem for 1 år.

Aksel Hovde Fredriksen velges som varamedlem for 2 år

Styret vil da bestå av disse samt styremedlem Ole Ingar Aune og styremedlem Eline L. Grantangen som ikke er på valg før 2025.

Styrets leder velges særskilt, valgkomiteens forslag er at Eline L. Grantangen velges som styrets leder for 1 år.

Forslag til valgkomite: Roar C. Warloff og Arild Wilberg for 1 år.

Februar 2024

For valgkomiteen

Roar C. Warloff

Arild Wilberg

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Stadionkvartalet 2

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 - Lillesalen Stadionkvartalet

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Trivsels- og ordensregler for Sameiet Stadionkvartalet 2

Vedtatt i ordinært årsmøte den 10.05.2022

1. INNLEDNING

Formålet med trivselsreglene er å skape gode forhold innen hvert sameie og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem og overholder dem.

2. STYRETS ANSVAR

- Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser. Henvendelser til styret skal leveres skriftlig til styreleder. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Det er styreleder i det enkelte sameiet som til daglig tar seg av henvendelser om avvik fra trivselsreglene. Slike henvendelser skal være skriftlig.

3. BRUK AV EIERSEKSJONENE

- De enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Støy i forbindelse med arbeider og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas med naboene på forhånd.
- Det skal være nattero fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og fra kl 24.00 til kl 08.00 i helger. Sjenerende støy, som banking, boring og snekring, bør avsluttes innen kl 21.00. Søn- og helligdager skal respekteres. Man bør være spesielt oppmerksom på stereoanlegg, radio/tv i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassen, som kan virke sjenerende.
- Grill som behøver brennbar væske for opptenning er ikke tillatt av hensyn til brannsikkerheten.
- All utebelysning skal være varmhvit farge, ikke kulørt eller blinkende.
- Risting av tepper, sengetøy og lignende fra vinduer eller terrasse er ikke tillatt.
- Vis hensyn til naboer ved vanning av blomster.
- Fjerning av snø fra terrasse skal skje på en forsvarlig og sikker måte og ikke være til sjenanse for andre. Det må alltid være en som har kontroll på bakken hvis snø kastes ned.
- Selvantennende væske skal ikke lagres på veranda eller i garasje.

4. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

Det skal utvises hensyn til andre beboere. Det er ikke anledning til å luften dyr på sameienes fellesområder og dyrene skal føres i kort bånd. Skulle det allikevel skje at dyret gjør sitt fornuddende på fellesområdene, må dette straks fjernes.

Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere og trivselen innad i sameiet.

Reptiler er ikke tillatt.

5. SOLSKJERMING OG UTVENDIGE INSTALLASJONER

Utvendig markiser, samt skjerming og levegger må kun settes opp i henhold til sameiets bestemmelser og skal godkjennes av styret. Søker er ansvarlig for at eventuelle markiser blir forankret forskriftsmessig.

Farge på markise og markiseduk skal være: GRÅ SANDATEX produktnummer 407/151.

Skjerming av balkongglass må ha samme fargekode som markiser. Det kan benyttes frostfolie.

Blomsterkasser skal ikke settes opp på utsiden av terrassen.

Bilder eller annen utsmykking på vegger i fellesarealet skal ikke forekomme. Bare fellesutsmykning godkjent av styret aksepteres.

6. RENOVASJON

Det er egne anlegg for søppeltømming under bakkenivå både i Høgatjernveien og Solløsgata. Disse har utenpåliggende sjakter, og kan benyttes av alle beboere. Anlegget er beregnet for kildesortering og sjaktene er merket med tilegnet symbol. Av hensyn til fuktighet og frost skal deksel over lås alltid legges på plass.

Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor sjaktene.

Dersom containeren er full, skal styreleder kontaktes

Ulike typer avfall (maling, el-artikler, trevirke og større emballasje) må leveres på Mile Gjenvinningsstasjon. Det er gratis levering av avfall på Mile.

7. FELLESAREALER

- Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løseøre må ikke hensettes på utearealer. Sykler skal settes i etablerte sykkelparkeringer utendørs eller etablerte sykkelrom inne.

- b. Barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet utstyr skal ikke plasseres i fellesområdene og/eller i gangene. Fellesboder eller egne boder skal benyttes til dette.
- c. Beboer plikter å verne om trær, planter, plener og ytre anlegg for øvrig.
- d. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende på fellesarealer er ikke tillatt. Monterte søppelkasser skal benyttes.
- e. Røyking er ikke tillatt i fellesarealene innendørs.
- f. Byggetrinn 1 har sine terrasser vendt mot stadion. Det er også terrasser på bakkeplan. Det er av hensyn til disse, ikke anledning til å oppholde seg mellom blokkene når det er arrangementer på stadion, jmfør vedtekter. Eventuelle sperrebånd kan settes opp 2 timer før arrangementet og fjernes umiddelbart etter.

8. RENHOLD

Renhold av fellesarealer er satt bort til eksternt rengjøringsbyrå.

Matter etc som plasseres foran/ved egen inngangsdør må fjernes ved vask av fellesarealer dersom det ønskes renhold under disse.

Vi har alle ansvar for å ikke skitne til fellesarealenes gulv, vegger og dører ut over vanlig bruk av arealene. Dette gjelder også ganger, i boder og i garasjeanlegget.

9. PARKERING

- a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Det er ikke tillatt å benytte plassen til annet enn parkering. Montering av hyller og ellers andre oppheng på garasjevegger, dører til boder eller i tak, er ikke tillatt.
- b. Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie bare skje til andre beboere i Stadionkvartalet.
- c. Dersom en beboer disponerer flere kjøretøyer og ikke har inngått ordnede forhold/leie med eier av eventuelt ledig plass, er det ikke anledning til å bruke noen del av sameiets garasjeanlegg inkl. gjesteparkering til parkering.
- d. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester over kortere tidsrom. Skal gjesteparkering benyttes lengre enn 3 døgn, må gjesteparkeringsbevis med leilighetseiers navn og nummer benyttes. Parkeringsbevis fås ved henvendelse til styreleder.

10. FELLES TJENESTER

Felles vaskeplass (for bil og sykkel), smørerom/snekkerbod, systue samt Lillesalen (fest/møtelokale) skal ryddes/rengjøres etter bruk. Avvik på inventar/utstyr skal meldes styret snarest.

Bruk av Lillesalen, utleieleilighet, vaskeplass og tilhenger skal bestilles via Stadionkvartalets eget nettbaserte bestillingssystem. Det er kun beboerne som kan benytte disse fasilitetene.

Nettadresse for bestilling/reservasjon er: www.stadionkvartalets.ibook24.no

11. TILHENGER

Beboerne er tildelt 2 stk. tilhengere, en lukket og en med åpent plan. Disse er å betrakte som sameienes felles eiendom og kan benyttes gratis av sameiets beboere. Tilhengeren kan lånes i maksimum tre sammenhengende dager.

Skader og defekter som oppstår ved lån, skal erstattes av låner og umiddelbart rapporteres til styret. Tilhengerne skal rengjøres etter bruk.

I tillegg til booking på oppgitte nettadresse, ivaretas ordningen av 3 sameiere som skal ringes. Det henvises til oppslag på oppstillingsplassen.

12. DIVERSE

- a. Rømningsveier for brann som ganger, trapper og bodgang, må alltid holdes åpne. Møteplass ved brannalarm er utenfor hovedinngang for den enkelte blokken.
- b. Det er bare styret som har fullmakt til å bestille service på heis. Skader på eller i tilknytning til heis skal meldes til styret snarest.
- c. Etterbestilling av nøkler og garasjeportåpner kan gjøres ved henvendelse til styreleder.
- d. Ved navndring eller innflytting har den enkelte selv ansvar for umiddelbart å gi beskjed til styret, for å få bestilt nye skilt til postkasse, ringeklokke, oppgang og egen dør. Utgiftene bekostes av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt.
- e. Boligen skal bare benyttes til boligformål.
- f. Forslag til endringer av trivselsreglene leveres til styret. Endring av trivselsreglene vedtas av årsmøte ved alminnelig flertall. Melding fra styret eller forretningsfører til beboere meddeles ved rundskriv eller oppslag.

13. ANSVAR

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at trivselsreglene overholdes. Beboerne er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av trivselsreglene eller mangel på aktsomhet.

VEDTEKTER for Sameiet

Stadionkvartalet 2

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
endret på årsmøte 29.04.2019, sist endret på årsmøte 16.06.2021

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Stadionkvartalet 2 (heretter Sameiet Stadionkvartalet 2/SS 2). Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 213, bnr. 529 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 213, bnr. 529 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

I garasjeanlegg/anleggseiendom gnr. 213 bnr. 528 er det etablert parkerings plasser og boder som egne seksjoner. Til hver boligseksjon med følger en p-plass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Disse vil bli overskjøtet samtidig med boligseksjonen. Dette gjelder også for de sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. Dette vil også bli tatt inn i skjøtene. For de sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon/boder vil det for den ekstra parkeringsseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i SS 2 og sameiere i eksisterende og kommende sameier som er tilknyttet anleggseiendommen eller har adkomstrett til anleggseiendommen (213/528).

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Anleggseiendommen er seksjonert og vil formelt være ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter også for anleggseiendommen som seksjonseierne i SS 8A og 8B skal betale sin andel av og inngå i fellesutgiftene, jfr § 3.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 21
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) Sameiets andel av kostnader til Stadionkvartalet Fellessameie
- f) energileveranser i form av fjernvarme, strøm, herunder fra solcelleanlegg

Fellesutgifter som angår anleggseiendommen skal fordeles mellom sameierne i henhold fordeling i sameiet for anleggseiendommen, jfr. vedtekter for anleggseiendommen som vedlegges nærværende vedtekter, jfr. vedlegg nr. 1.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, balkonger/terrasser, unntatt gulvene, boder og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Fellessarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like for eiendommens bevarelse og utseende. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestetid i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Det skal velges ett styremedlem, som utbygger utpeker som sin representant, så lenge Stadionkvartalet ikke er ferdig utbygd eller så lenge utbygger ønsker.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og to styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura, samt engasjere forretningsfører.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 13 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Det er før opprettelsen av sameiet inngått avtale med Boalliansen Forvaltning AS om forretningsførsel. Sameiet er forpliktet til å forholde seg til avtalen.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22 ANSVAR UTAD

For sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 24 DIVERSE BESTEMMELSER

Leiligheten med seksjonsnr. 213/522, snr. 3, vil være eiet av utbygger eller hans rettsfølger. Leiligheten vil være ferdig møblert fra utbygger. Formålet med leiligheten

er at den skal benyttes til utleie til beboerne ved behov, f.eks til besøkende. Langtidsutleie vil være i strid med formålet.

Leiligheten skal også kunne benyttes av beboerne i kommende bygge trinn på lik linje som beboerne i SS 8A og 8B.

Utbygger har rett til å leie ut til andre enn beboerne når leiligheten ikke er benyttet/ utleid til disse. Det gjelder en varslingsfrist på 48 timer, dette slik at utbygger kan leie den ut til andre dersom den ikke er utleid 48 timer før utbygger leier den ut til andre enn beboerne.

Leien fastsettes av utbygger eller hans rettsetterfølger og tilfaller utbygger.

Styret og/eller utbygger etter utbyggers valg, er ansvarlig for å administrere utleien, Styret er ansvarlig for og vedlikeholde leiligheten, herunder møbler og inventar, på vegne av utbygger. Kostnaden inngår i felleskostnadene. Når neste byggetrinn er ferdig vil sameiet som blir opprettet måtte dekke sin andel av kostnadene. Kostnaden mellom sameiene fordeles i henhold til antall bolig seksjoner.

Hvis samlet leieinntekt etter 2 år fra første innflytting i SS 8A og 8B ikke tilsvarer 7 % avkastning av verdien på leiligheten, bortfaller utbyggers plikt til å leie ut leiligheten til seksjonseierene og utbygger har rett til å selge seksjonen på det åpne marked. I så tilfelle har sameiet forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Felleskostnadene for anleggseiendommen fordeles med en andel pr. bod og en andel pr. parkeringsplass og inngår i felleskostnadene for nærværende sameie. Dette er fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer i anleggseiendommen.

Det er avsatt to parkeringsplasser i anleggseiendommen (213/525) til bil pool, hvor utbygger har inngått avtale med Hertz bilutleie på tre år med forpliktelse til å fornye for 2 år. Utbygger har rett til på ett hvert tidspunkt å tiltransportere avtalen med Hertz til sameiet/sameiene. Formålet med bil poolen er at seksjonseierne skal ha lett tilgang til leie av bil ved behov. Seksjonseiere i senere byggetrinn vil også ha rett til å benytte seg av bil poolen. Kostnadene ved avtalen skal inngå i felleskostnadene for dette sameie sammen med SS 8A og 8B. Når neste byggetrinn er ferdig vil det sameiet som blir opprettet måtte dekke sin andel av utgiftene ved bil poolen. Avtalen med Hertz kan ikke sies opp så lenge utbyggingen før etter ett år etter at utbyggingen av Stadionkvartalet er ferdig.

Det er fem handikap plasser i anleggseiendommen som er øremerket dette sameie. Styret skal forvalte bruken av disse. De skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for handikap parkering for den tid dette behov består. Den parkeringsplass som følger seksjonen til den som er tildelt handikap parkering forvaltes av sameiet så lenge vedkommende har handikap parkering. Hvis denne seksjonseier selger sin seksjon medfølger den parkeringsplass som er tinglyst sammen med boligseksjonen og ikke handikapplassen.

Utbygger har etablert solcelleanlegg på taket av bebyggelsen tilhørende sameiet Stadionkvartalet 8A og 8B. Solcelleanlegget er utbygger eller hans rettsetterfølger sin eiendom. Tilsvarende gjelder ledningsnett og øvrige installasjoner/anlegg tilknyttet solcelleanlegget og driften av dette. Utbygger har varig og vederlagsfri rett til å ha installasjoner på taket for energiproduksjon, samt nødvendig infrastruktur tilknyttet dette i andre deler av eiendommen, herunder anleggseiendommen. Utbygger har rett til nødvendig

adkomst for drift og vedlikehold av alle anlegg og tekniske installasjoner. Utbygger har ansvar for de skader som måtte oppstå på bygget grunnet anlegget. Eventuelle merkostnader ved vedlikehold av bebyggelsen dekkes av utbygger. Sameiet og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å kjøpe energi fra utbyggers anlegg for energiproduksjon, oppad begrenset til sameiets/seksjonenes forbruk, i den utstrekning utbygger bestemmer. Utbygger er fri til også å selge energi til andre. Det er utarbeidet avtaler som nærmere regulerer disse forhold.

Utbygger eller hans rettsetterfølgere har rett til å samle og utnytte eiendommens overskuddsvarme/energi for videresalg. Utbygger har rett til å avvike sin drift av energianlegget evt. overlevere anlegget til sameiet, hvoretter sameiet overtar eiendomsretten, driftsansvar m.v..

I anleggseiendommen 213/525 er det en del rom med fellesfunksjoner, som bibliotek, systue, "Lillesalen", snekker og skismørings bod og vaskeplass for bil. Disse skal kunne benyttes av beboere i dette sameiet, beboere i SS 8A og 8B og i senere byggetrinn på lik linje som beboere i dette byggetrinn. Inntil senere byggetrinn er bygget er det styrets oppgave i SS 8A og 8B og forvalte og vedlikehold disse rommene i henhold til sitt formål. Kostnadene ved drift og vedlikehold av disse rommene/arealer inngår i fellesutgiftene for dette sameiet og SS 8A og 8B, inntil neste byggetrinn er ferdig stilt. Da skal sameiet for dette byggetrinn dekke sin andel av kostnadene for disse rom/arealer. Tilsvarende gjelder for dertil kommende byggetrinn. Når flere byggetrinn er ferdigstilt skal sameiene utpeke en "huskomite" med minst en representant fra hvert sameie, som skal forestå drift og vedlikehold av disse rom. Når utbyggingen er ferdigstilt vil disse rommene bli overført til fellessameiet.

Utbygger gis rett til å foreta vedlikehold i samråd med sameiet, hvis utbygger finner dette tjenelig.

Alle beboere som har rett til å benytte rommene med fellesfunksjoner har rett til å benytte toalett og bøttekott beliggende i tilknytning til disse.

I anleggseiendommen er det tekniske rom med tekniske installasjoner som også skal betjene fremtidige byggetrinn. Det gjelder samme bestemmelser for de tekniske rom som for rommene med fellesfunksjoner som er angitt ovenfor.

Ved utbygging av senere byggetrinn vil anleggseiendommen bli tilknyttet nye anleggseiendommer. Seksjonseierne i SS 8A og 8B vil ha gang og kjøreadkomst over den/de nye anleggseiendommens fellesarealer. Tilsvarende har seksjonseiere i kommende byggetrinn gang og kjøreadkomst over nærværende anleggseiendom sine fellesarealer.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Styret skal godkjenne beplantning utvendig. For ting som kan være til sjenanse for andre beboere skal det kun skje i samråd med styret.

Utbygger har laget et drivhus værende på eiendommen. Dette skal kunne benyttes av sameiere i SS 8A og 8B og kommende sameier.

Det er ikke tillatt å benytte felles uteareal for dette sameiet eller SS 8A og 8B eller kommende sameier til å se på fotballkamper eller oppholde seg over lengre tid.

§ 24 a FLAGG REGLER

Utbygger monterer flaggholdere på balkongene. Disse skal ikke flyttes til annet sted enn der de er montert. Norske flaggregler skal følges.

§ 25 UTBYGGINGSPLANER – STADIONKVARTALET

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr 213, bnr. 521 i Drammen kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen på etter hvert byggetrinn. Sameiet er inneforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for sameiet og dets beboere og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen. Fellesuteareal vil utgjøre en egen eiendom (Felleseiendommen) vil bli eid av eierseksjonssameiene i ett tingsrettslig sameie og bli forvaltet av Fellessameiet. Forvaltningen av Felleseiendommen vil skje til det beste for hele boligområdet. Nærværende sameie er forpliktet til å delta i ett slikt fellessameie og bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Fellessameie stiftes på det tidspunkt utbygger beslutter.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenelig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet Stadionkvarlet 2 og seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne nedføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet Stadionkvarlet 2/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
































Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på Stadionkvarlet er overlevert, og fellessameiet etablert, uten behandling i sameiermøtet.

§ 26 FORHOLDET TIL MJØNDALEN IDRETTSFORENING

Det er inngått avtale mellom Mjøndalen Idrettsforening (MIF) og Vestaksen Mjøndalen Stadion AS (VMS/Utbygger) sameiet SS 8A og 8B er bundet av de rettigheter og plikter som følger av avtalen. Avtalen vedlegges vedtektene som vedlegg nr.

Nærværende bestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger.








































Tegnforklaring		
 Matrikelnummer	 MatrikelnummermedSnr	 Husnummer med bokstav
 Husnummer	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig
 KpBestemmelseOmråde	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 KpOmråde		



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
~ Eiendomsgrænse	~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje
~ Mønelinje	~ TakoverbyggKant	~ Taksprang
□ Udefinert bygning	□ Bygning	□ Gang- og sykkelveg
~ Høydekurve	□ RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	□ Eiendomsteig
~ RpFareGrænse	~ RpGrænse	~ RpFormålgrænse
~ RpSikringGrænse	~ RpStøyGrænse	~ RpBestemmelseGrænse
~ Avkjørsel - både inn og utkjøring	~ Byggegrænse	~ Frisiktlinje
~ Måle- og avstandslinje	□ Bestemmelsesområde	~ Flomfare
~ Frisikt	~ Gul sone iht. T-1442	~ Boligbebyggelse
~ Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	~ Sentrumsformål	~ Idrettsstadion
~ Energianlegg	~ Kombinert bebyggelse og anleggsformål	~ Veg
~ Kjøreveg	~ Fortau	~ Gatetun
~ Gang-/sykkelveg	~ Annen veggrunn - grøntareal	~ Parkeringsplasser
~ Friområde		



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Kjørebaneant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Flaggstang
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Tribune	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Høydekurve	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Annet		



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Ole Christian Øvrebo
Direkte tlf.: 32 23 26 59
Dato: 10.02.2016

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

1327 LYSAKER

L.nr. 4747/2016 Arkiv: 2013/5903 - 13/521/L42

NEDRE EIKER KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Thor Inge Bakke
Fung. Fagansvarlig byggesak

Ole Christian Øvrebo
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
VESTAKSEN MJØNDALEN STADION AS Erik Børresens alle 7 3015 DRAMMEN

FERDIGATTEST

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

Saksnr.: 63/16

Byggested:	Hagatjernsveien 8 A, B, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	13/521
Tiltakshaver:	VESTAKSEN MJØNDALEN STADION AS	Adresse:	Erik Børresens alle 7, 3015 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Postboks 469, 1327 LYSAKER
Tiltakets art:	Boligblokk, 5 etasjer	Bruksareal:	4876,0m ²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent i rammetillatelse den 05.09.2013 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 08.01.2015.

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

Gebyr:

Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages. Beregnet gebyr i saken er: kr. 2555

Faktura ettersendes.

The image displays architectural drawings for the second facade of a building. It features four vertical sections showing the internal structure, floor levels, and exterior details. The sections are labeled with their respective elevations: 1.170, 1.175, 1.180, 1.185, and 1.190. The drawings include structural elements like columns, beams, and stairs, as well as architectural details such as windows, doors, and roof profiles. A north arrow and a site plan are also present, showing the building's orientation and its location within a larger site context. The title block at the bottom provides project details in Norwegian, including the building name, address, and the architectural firm.

Byggetrinn 2, Fasadert	A45-0-06
Alt utl. fasader	
Rammeseknad 09.12.14	VERLEGG-ER
Vestaksen Mjndalen Stadion AS	
Bermingrud Entreprenor AS	
61203 - Stadionvarialet Mjndalen	

LINK ARKITEKTUR
Byggetrinn 2, Fasadert
Alt utl. fasader


Hagatjernveien 8A

Nabolaget Solløs/Åkerbråtan - vurdert av 22 lokalkjente


Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre


Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 5 min 
560 elever, 25 klasser 0.4 km

Krokstad skole (1-7 kl.) 6 min 
553 elever, 27 klasser 2.4 km

Åsen skole (1-7 kl.) 6 min 
189 elever, 10 klasser 2.7 km

Veivangen ungdomsskole (8-10 ...) 16 min 
409 elever, 23 klasser 1.2 km

Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min 
361 elever, 19 klasser 1.9 km

Åssiden videregående skole 10 min 
1020 elever, 68 klasser 6.9 km

Eiker videregående skole 12 min 
400 elever, 15 klasser 9.7 km

Offentlig transport


 **MIF-huset** 2 min 
Linje 53, 56 0.2 km

 **Mjøndalen stasjon** 7 min 
Linje R12 0.5 km

 **Sandefjord lufthavn Torp** 1 t 4 min 

 **Oslo Gardermoen** 1 t 20 min 

Barnehager


Vassenga barnehage (1-5 år) 2 min 
82 barn 0.2 km

Hatten barnehage (1-5 år) 15 min 
76 barn 1.1 km

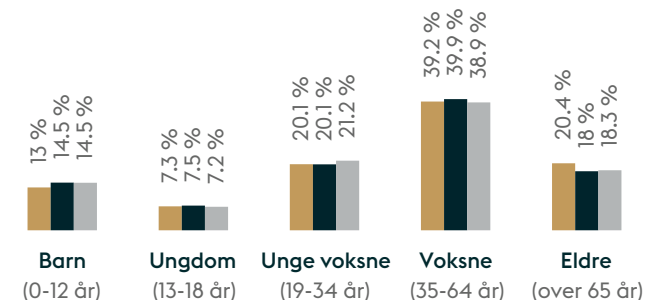
Bakkefaret Fus barnehage (1-5 ...) 20 min 
105 barn 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Mjøndalen 4 min 

Kiwi Mjøndalen 6 min 

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløs/Åkerbråtan	1 353	651
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

⚽ Mjøndalen Sport	2 min	🚶
⚽ Vassenga idrettspark	7 min	🚶
🏊 Family Sports Club Mjøndalen	5 min	🚶
🏊 Sporty24 Mjøndalen	9 min	🚶

«Rolig og fredelig område med naboer som tar vare på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Gateparkering

Lett 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

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.

951 00 613



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagatjernveien 8A 3050 MJØNDALEN

Betegnelse: Gnr 213, bnr 529, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 528, snr 25 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

