NORDVIK

Bjørkelunden 7

3 soverom | 133 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjørkelunden 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Nabolagsprofil
34	Om boligen
44	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
95	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026









Nøkkelinformasjon

Meget attraktiv bolig over to plan - 3 soverom - 2 stuer - Store uteområder - Solrikt - Barnevennlig - Carport

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 630,-**
Totalpris	**6 448 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 012,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørkelunden 7!

Dette er en meget attraktiv bolig over to plan i et meget barnevennlig område på Kniveåsen.

Eiendommens høydepunkter:

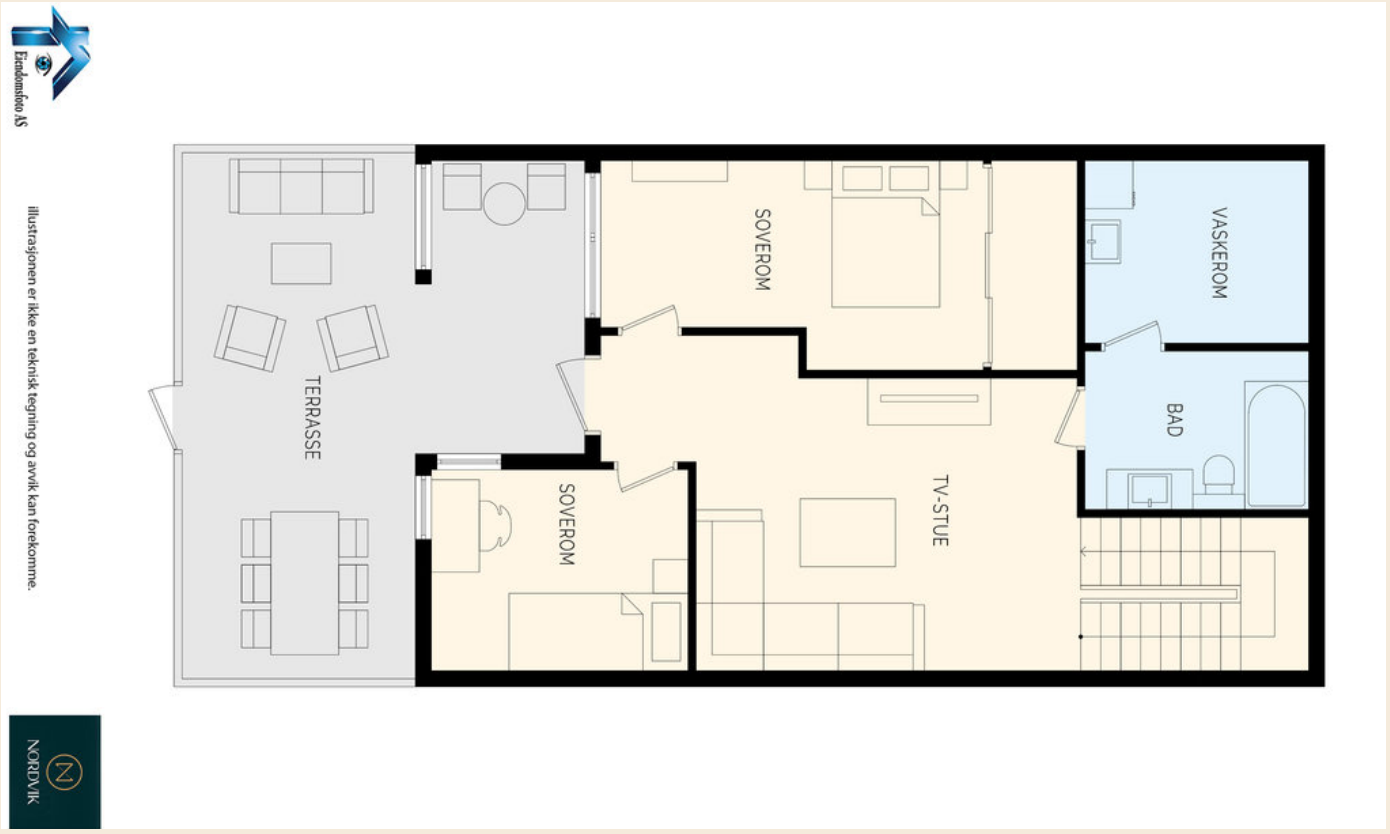
- Meget god intern beliggenhet
- Barnevennlig og bilfritt tun
- 3 soverom
- 2 stuer
- 2 bad
- Vaskerom
- Takoverbygget veranda på 8 m2
- Stor terrasse mot grøntarealer på 29 m2
- Carport m/sportsbod
- Elbillader
- Solrikt
- Fjernvarme
- Balansert ventilasjon

Boligen ligger naturskjønt og stille til på Kniveåsen, i et hyggelig boligområde.
Her kan barna gå rett ut til et bilfritt område med store grøntarealer. Kort vei til barnehage.
Pendlervennlig med nærhet til bussholdeplass med adkomst til togstasjonen, samt enkel påkjøring til E-18.
Nydelige tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren for små og store.

Planløsning

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





Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm


H0102


























SIEMENS
14:51
SIEMENS

Fra stuen er det utgang til en takoverbygget veranda





Utsikt mot grønne fellesområder



Her kan man nyte fine sommerkvelder med sol til ca 21:00 midtsommers















Fra stuen er det utgang til en fin uteplass, delvis takoverbygget





Uteområdet er meget idyllisk på sommerstid, med frodige områder som omkranser uteplassen

Uteplassen er inngjerdet, noe som gjør det meget vennlig for både to- og firbeinte



















Det medfølger en carport med tilhørende sportsbod. Carporten har elbillader.





Boligen har en god intern beliggenhet på Kniveåsen - solrikt og stille, samtidig med kort vei til bussholdeplass

Boligens inngangsparti vender mot et stille og bilfritt tun - meget barnevennlig med videre bilfri vei bort til barnehage



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Kort vei til barnehagen fra boligene, og videre til bussholdeplassene Einar Haflans vei og Kniveåsen Barnehage med linje 4 til sentrum





Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsområder

På vinterstid kjøres det skiløyper rett fra boligfeltet og innover Røysjømarka



Det er rikt med lekeplasser i området. Her kan barna velge sin favoritt-lekeplass.





Boligen sogner til Åskollen som nærsentrum, med skole, dagligvare, lege, butikk mm.

Åskollen har et meget aktiv idrettsmiljø innenfor både håndball og fotball, hvor Glassverket IF jobber for at alle skal inkluderes



Bjørkelunden 7

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 444 elever, 21 klasser	3 min 2.1 km
Skoger skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	6 min 3.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	11 min 8.2 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	13 min 8.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	13 min 9.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	11 min 8.1 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Sport

Åskollen idrettspark	3 min
Glassverkhallen	3 min
InterPadel Drammen	7 min
PDL Center Drammen	7 min

Offentlig transport

Einar Haflans vei Linje 4, 4N, 37	2 min 0.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 7.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

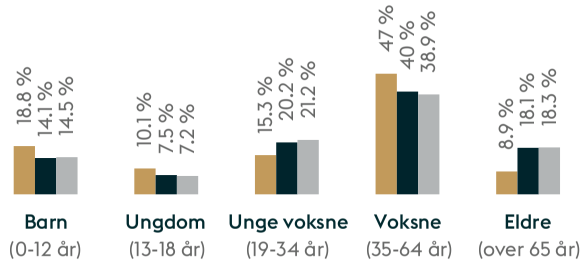
Barnehager

Espira Kniveåsen barnehage (1-... 110 barn	4 min 0.3 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 64 barn	3 min 2.3 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

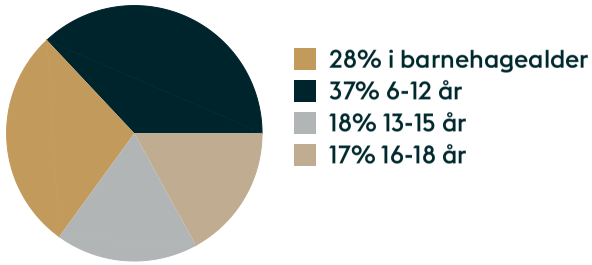
Kiwi Åskollen	21 min
Rema 1000 Åskollen	3 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



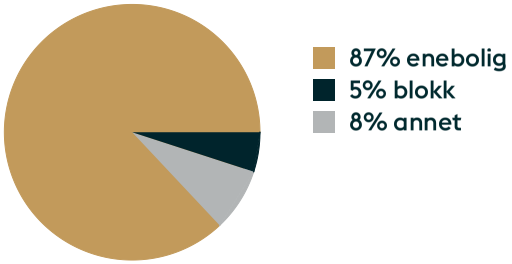
Ladepunkt for el-bil

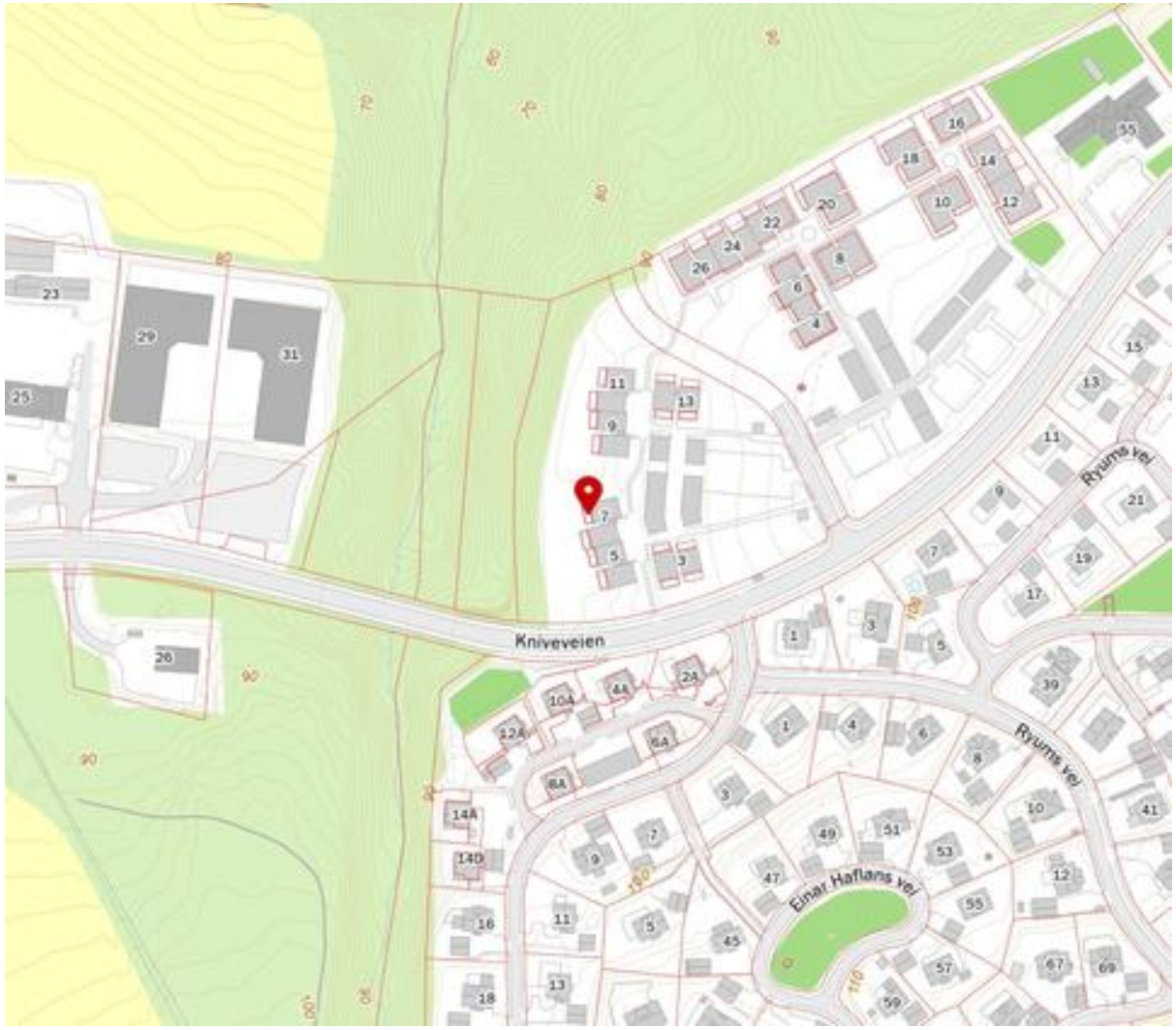
Kiwi Åskollen	21 min
Rema 1000 Åskollen	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0030/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN
Gnr 34, bnr 205, snr 14 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Anette Sannes Reinert
Stig Martin Sannes-Reinert

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 461 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, 2 soverom, walk-in closet, bad og vaskerom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda

Carport m/bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i carport
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Eiendommen ligger solrikt til.
På sommerhalvåret har man sol på fremsiden av bolig på morgenen litt fra og til.
Sol på baksiden (balkong og terrasse) fra 13:00/14:00 til ca. 21:00.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Utgang til veranda.
Underetasje: Stue, 2 soverom, walk-in-closet, bad og vaskerom. Utgang til terrasse.

Carport og sportsbod i felles rekke.

Standard
1. etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem! Adkomst til boligen via takoverbygget inngangsparti.
Entré/gang har god plass for oppbevaring i langsgående garderobeskap.

Stue/kjøkken: I åpen løsning finner man en romslig åpen stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringssoner.
Rommet har en lun og fin tv-stue med god plass for sofa med tilhørende tv-møblement. Videre ligger spisestuen i naturlig plassering til kjøkken, hvor man fra spisebordet kan nyte utsikt og godt med lysinnslipp. Etasjen har oppvarming med fjernvarme i radiatorer.
Kjøkkenet har også mulighet for ekstra spiseplass i barløsning. Innredningen er innholdsrik, og gir godt med plass for både oppbevaring og gode arbeidsflater.
Kjøkkenet er levert fra kvalitetsleverandøren HTH med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Også hvitevarene er påkostet, med blant annet koketopp, stekeovn, mikro og kjøleskap fra Siemens. Fryser/fryseskap fra Electrolux.
Hvitevarer medfølger salget.
Fra rommet er det utgang til en lun, skjermet og takoverbygget veranda med gode solforhold.

Soverom: Med adkomst fra stue har boligen et godt soverom, med god plass for seng og nattbord, med tilhørende oppbevaring.

Bad: Helfliset og flott bad med elektriske varmekabler i gulv. Badet inneholder vegghengt servantinnredning og toalett, samt dusjhjørne med innfellbare fliser. Speil med belysning over servantinnredning.

Underetasje:

Stue: Med trappeadkomst ned fra hall kommer man ned til en hyggelig stue med flere bruksmuligheter.
Trappen er oppgradert i nyere tid med stusstrinn for bedre utnyttelse av arealet under trappen til eks. lek eller lagring.
Etasjen har vannbåren gulvvarme fra fjernvarme.
Stuen har god plass for sofa og tv-møblement, alternativt med kontorområde ved trapp. Fra stuen er det utgang til en nydelig terrasse, delvis takoverbygget. Terrassen er inngjerdet og meget barnevennlig, med direkte utgang til fellesområder.
Her er det god plass for diverse utemøblement hvor man kan nyte gode solforhold.
Etasjen var opprinnelig byggemeldt med tre soverom og gang, men er omgjort til en mer sosial og åpen løsning med stue og to soverom m/walk-in-garderobe i hovedsoverom.

Hovedsoverom: Meget romslig og flott hovedsoverom som gir god plass for både dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt ekstra kommode/møblering om ønskelig.
Bak skyvedører er det godt med lagring i walk-in-closet.

Soverom 3: Fint soverom av god størrelse.

Bad/vaskerom: Helfliset og flott bad i underetasje med vegghengt servantinnredning, veggskap og toalett, samt fint badekar med dusjvegg for kombinert løsning.
Elektriske varmekabler i gulv. Fra badet er det adkomst inn til romslig vaskerom/teknisk rom med flis på gulv.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, samt utslagsvask og gode oppbevaringsmuligheter. Elektriske varmekabler i gulv.

Parkering
Det medfølger en carport i felles rekke med tilhørende sportsbod.
Plassen har elbillader. Elaway eier ladeanlegget, og som kunde betaler man en abbonementskostnad (kr. 289,-) + faktisk forbruk. Norgespris innført i ladeavtalen.

Godt med gjesteparkeringsplasser for øvrig.

Modernisering og påkostninger
- Stusstrinn i trapp (lukke/tette trappetrinnene). Utført i 22/23 av fagmann.
- Rens av ventilasjonsanlegget høsten 25.
- Malte overflater i selgers botid

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Noe usikker på når soverom i 1. etasje ble etablert. Før vår tid.
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Målingen ble gjennomført høsten 2025. Underetasje - 51 Bq/m³. 1. etasje - 106 Bq/m³.
- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Avdekket skjeggkre i januar 2026. Dette har blitt behandlet av skadedyrfirma. Rapport kan fremvises ved ønske om
dette. Sukkermaur kan forekomme på sommeren.
- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Det kan hende at det skal etableres et boligfelt nord for sameiet, men dette er lengre frem i tid. Det forventes at dette ikke vil påvirke denne boligen på noen måte.
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Fellesutgifter har nylig økt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke

er utført noen arbeider som krever samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

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

- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med samlestokken plassert i vaskerommet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.
- Leiligheten har fjernvarme med radiatorer i 1. etasje.
- Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til oppholdsrom i underetasjen.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov.
Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.
- Bad 1. etasje: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.
- Bad u. etasje: TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt fallforholdene på gulvet, da dette ikke lot seg kontrollere ved befaring. TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.
- Vaskerom: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke foretatt da det er plassert løsøre i tilstøtende rom. Fuktmåling er utført på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på fukt. I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

HMS:
- Radon: Radonmåling gjennomført høsten 2025 viser 51 Bq/m³ i underetasje og 106 Bq/m³ i 1. etasje.
Nivået i 1. etasje er marginalt over DSAs tiltaksgrense (100 Bq/m³). Det anbefales å vurdere enkle tiltak og/eller kontrollmåling. Grenseverdien 200 Bq/m³ er ikke overskredet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To vegghyller på kjøkken
- Lampe over spisebord
- Gardiner og gardinstenger i stue
- Gardiner og gardinstenger på hovedsoverom
- TV-veggfeste x3
- To vegglamper på barnerom
- Speil gang
- Speil kjellerstue
- Speil hovedsoverom

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper,

lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer i 1. etasje.
- Vannbåren gulvvarme i underetasje.
- Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh for strømforbruk og ca kr 13 000 for fjernvarme. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 012,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr 2 835,- (felles bygningsforsikring, renovasjon, strøm i fellesområder, gartnertjenester og snømåking, diverse drift og forretningsførsel)
- Vedlikeholdstillegg kr 678,- (vedlikehold av fellesområdene,)
- Grunnpakke TV/Internett kr 499,-

Kommunale avgifter
Kr 15 002,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 9 378,-
- Vann kr 5 623,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 397 406
Som sekundærbolig: kr 5 589 622

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv/internett fra Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Soltunet Drammen, orgnr. 998449774

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

Sameiets innkalling og protokoll til ordinært årsmøte for 2025 ligger vedlagt.
Møtet hadde to saker opp på agendaen, med endring av revisor (vedtatt) og ønsket innkjøp til lekeplass (ikke vedtatt).
Årsregnskapet viser at regnskapet for 2024 gikk med 147 525 kr i overskudd, og for 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 22 169,-. Regnskapet for 2025 foreligger ikke pt, men pleier å være vedlagt i innkalling til årsmøtet som vanligvis holdes på vårparten.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 66 098,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

1-2 ganger i året. Det er valgfritt, men man oppfordres til å delta for å knytte relasjoner, og for å skape et sterkt og stolt eierforhold i sameiet. Siste dugnad høsten 25 var det rekordoppmøte, og beboermiljøet er hjelpsomt og godt, hvor et ryddig nærmiljø og samarbeidsklima er verdsatt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Eika Forsikring AS
Polisenr. 5483712

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 kvm (Eiertomt)
Boligen har egen seksjonert uteplass på 22 m2.
Uteplassen har adkomst fra stue i underetasje, med en hyggelig og lun terrasse, delvis takoverbygget. Fra uteplassen er det direkte utgang til sameiets flotte grøntarealer. Her er det rikelig med tumleplass til små og store, hvor grøntarealet grenser mot frodige friområder. Den interne beliggenheten er meget barnevennlig, med adkomst via et hyggelig og bilfritt tun og videre romslige grøntområder omkranset boligen.

Sameiets tomt er på tilsammen 11 392,00 m², og består i hovedsak av grøntarealer, gangveier, adkomst og parkering.
Fra boligen er det kort vei til carport med egen bod.

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

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Radonmåling gjennomført høsten 2025 viser 51 Bq/m³ i underetasje og 106 Bq/m³ i 1. etasje. Nivået i 1. etasje er marginalt over DSAs tiltaksgrense (100 Bq/m³). Det anbefales å vurdere enkle tiltak og/eller kontrollmåling.
Grenseverdien 200 Bq/m³
er ikke overskredet.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til kollektive tilbud og bussholdeplass. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - fra stasjonen er det ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.

For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.2017.
Underetasjen er noe endret fra de byggemeldte tegningene datert 12.12.2005, hvor bod/vaskerom er ett rom med direkte adkomst fra bad, og soveromsløsningen noe endret fra 3 soverom, til å heller inkludere stue og 2 soverom.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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, og videre inn på private områder for sameiet.
Fjernvarme tilknyttet Lindum.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare

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

og Områderegulering for Knive og Lolland (22.3.2022) som:
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

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

3301/34/205/14:
06.07.2004 - Dokumentnr: 12606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemsskap i beboerforeningen/velforeningen (per i dag er ikke boligene her en del av velforeningen i praksis, og serviutten sees ikke på som relevant vedr. dette).

13.03.2012 - Dokumentnr: 206884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 132/2100

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt vederlag/provisjon (interiørveiledning) kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. 3900,- (1. inkl) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (dag og kveld) kr. 10 000,-
Utlegg interiørveiledning (inkludert) kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport - Nordvik tar utlegget kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 165 712,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 34, bnr. 205, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1511 **Referansenummer:** IK1879

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

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

Norsk takst

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

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

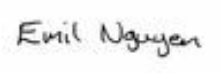
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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 nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer i 1. etasje.
- Vannbåren gulvvarme i underetasje.
- Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det to terrassedører.

Leiligheten har veranda på ca. 8 m² og terrasse på ca. 29 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk og levegger av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad underetasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer i 1. etasje.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som

Beskrivelse av eiendommen

distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til oppholdsrom i underetasjen.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

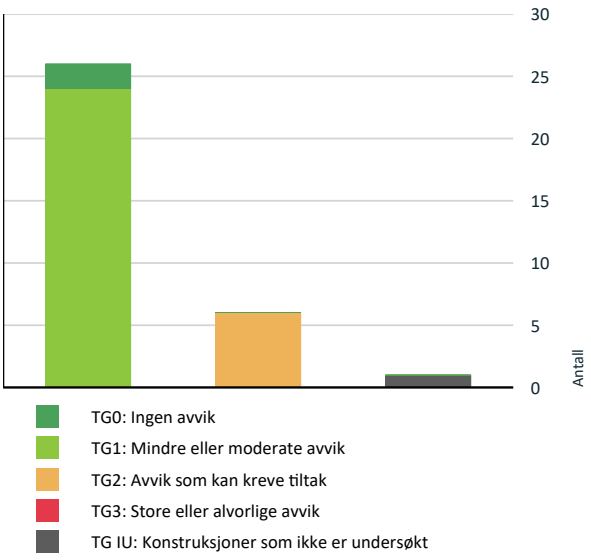
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vindu på badet i 1. etasje er i våtsonen.
- Det er påvist noe mindre svelling på vindusforing på kjøkkenet.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det to terrassedører.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har veranda på ca. 8 m² og terrasse på ca. 29 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk og levegger av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert grønske på rekkverk og terrassebord, samt tegn til avflassing og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Parkett.

Vegger:

- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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



Mindre bruksmerker/slitasje på kjøkkengulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført på vegg under trappen for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet.
Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 22 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt ca. 15 mm fall fra terskel til badekar, noe som er mindre enn anbefalt fall. Lokalt fall i dusjsonen er ikke målt, men kan likevel være tilfredsstillende i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt fallforholdene på gulvet, da dette ikke lot seg kontrollere ved befaring.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det var begrenset inspeksjonsmulighet av sluket på befaringsdagen og er ikke besiktet.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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



Mindre riss/sprekk på speil. TG 2

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 15 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er plassert løsøre i tilstøtende rom.
Fuktmåling er utført på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

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



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer i 1. etasje.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til oppholdsrom i underetasjen.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

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.
   2013

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

   Eksisterer 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (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 varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmåling gjennomført høsten 2025 viser 51 Bq/m³ i underetasje og 106 Bq/m³ i 1. etasje.

Nivået i 1. etasje er marginalt over DSAs tiltaksgrense (100 Bq/m³). Det anbefales å vurdere enkle tiltak og/eller kontrollmåling. Grenseverdien 200 Bq/m³ er ikke overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	8
Underetasje	64			64	29
Felles rekke med carport		5		5	
SUM	**133**	**5**			**37**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue, walk-in closet		
Felles rekke med carport		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Veranda på ca. 8 m²
- Terrasse på ca. 29 m²

BRA-e:
- Sportsbod i fellesområde på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Anette Reinert Sannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	34	205		14	22 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkelunden 7

Hjemmelshaver
Sannes Anette Reinert, Sannes-Reinert Stig Martin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges 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. Strakstiltak 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt 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 bruker av 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for 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.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet 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, brannceller 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) 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.

• Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig 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 snø 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/bakkenivå. 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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, utforede kjellervegger og eventuelt i 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, Termer 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 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 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 påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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-norsk-takst/personvernerklaering/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/IK1879

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
10-0030/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anette Sannes Reinert, Stig Martin Sannes-Reinert

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5483712 / 36
Forsikret i: Eika Forsikring / Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har blitt utført arbeid på bad/våtrom

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe usikker på når soverom i 1. etasje ble etablert. Før vår tid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjennomført høsten 2025. Underetasje - 51 Bq /m^3. 1. etasje - 106 Bq/m^3.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avdekket skjeggkre i januar 2026. Dette har blitt behandlet av skadedyrfirma. Rapport kan fremvises ved ønske om dette. Sukkermaur kan forekomme på sommeren.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kan hende at det skal etableres et boligfelt nord for sameiet, men dette er lengre frem i tid. Det forventes at dette ikke vil påvirke denne boligen på noen måte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgifter har nylig økt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0030/26



Adresse	
Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254630**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20201304**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
108,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,44 kWh/m²	**21 716 kWh**



Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN

Detaljering

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

Bjørkelunden 7, 3036 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

For

Sameiet Soltunet Drammen

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Soltunet Drammen.

2 Eiendommen og eierforholdet

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

5 Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

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

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

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

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-o0o-

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Soltunet Drammen

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:30 - Soltunet

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av revisor
- 5.2 Etablering av lekestativ på sameiets fellesområde

6 Valg

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

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

5. Andre saker

5.1 Endring av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsselskapet KPMG som tilbyr revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

5.2 Etablering av lekestativ på sameiets fellesområde

Etablering av lekestativ på sameiets fellesområde. Det er begrenset med tilbud til barna, så vi med fler mener at dette er et åpenbart behov og noe man bør investere i.

Det vil være naturlig å kontakte Søve - «Med snart 50 års erfaring, er Søve i dag en av landets ledende produsenter av lekeapparater. Med produksjon i Norge, har vi en unik nærhet til produktene, og kan tilby service i toppklasse, samt korte leveringstider.»

Ved å bruke en proff leverandør vil vi ivareta forskrifter, standarder, regler og tillatelser som skal foreligge, samt tilrettelegging, montering og det som hører til.

Ifbm. denne saken forslår jeg at det stemmes ja eller nei for etablering av et lekeapparat ved bruk av maksimum kr. 50 000,-. Plassering med mer vil avgjøres under prosessen.

Hvis flertall for etablering kan jeg selvsagt holde i prosessen.

Ber om tilbakemelding på mottatt mail/sak.

Forslag til vedtak: Ifbm. denne saken forslår jeg at det stemmes ja eller nei for etablering av et lekeapparat ved bruk av maksimum kr. 50 000,-.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Roger Nysæther
Styremedlem, Tone Reitan
Styremedlem, Svanhild Ula Larsen
Varamedlem, Andreas Bø
Varamedlem, Marius Holestøl Holst

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Tone Reitan

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**832 349**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	147 525	88 713
Endringer i andre langsiktige poster	0	743 636
B. Endring arbeidskapital	**147 525**	**832 349**
C. Arbeidskapital	**979 874**	**832 349**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 000 630	926 768
Kortsiktiggjeld	-20 756	-94 419
C Arbeidskapital	**979 874**	**832 349**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	779 689	697 406	750 325	773 357
Sum leieinntekt		**779 689**	**697 406**	**750 325**	**773 357**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	34 290	0	0	0
Sum annen inntekt		**34 290**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**813 979**	**697 406**	**750 325**	**773 357**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 807	3 807	3 807	3 906
Styrehonorar	3	27 000	27 000	27 000	27 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 446	12 232	10 600	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	94 339	14 000	14 300	20 500
Kommunale avgifter/renovasjon		95 130	81 210	89 300	110 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 037	2 749	3 500	0
Reparasjon og vedlikehold	6	128 745	174 907	256 000	230 000
Revisjonshonorar		10 171	5 794	7 500	10 000
Forretningsførerhonorar		62 281	55 948	57 800	59 500
Andre honorar	7	1 442	4 485	6 100	3 000
Kontorkostnad		0	728	1 100	1 000
TV/bredbånd		186 912	178 992	187 000	188 000
Forsikringer		71 644	63 617	68 500	90 500
Andre kostnader	8	3 686	6 375	7 500	3 500
Sum kostnad		**698 641**	**631 844**	**740 007**	**781 906**
Driftsresultat		**115 339**	**65 562**	**10 318**	**-8 549**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 187	23 151	-19 300	30 718
Netto finansposter		**-32 187**	**-23 151**	**19 300**	**-30 718**
Årsresultat		**147 525**	**88 713**	**-8 982**	**22 169**
Overført til/fra annen egenkapital		0	88 713	0	0
Overført sameiekapital		147 525	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**147 525**	**88 713**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	45 258
Andre kortsiktige fordringer		14 968	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 842	44 050
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		939 820	837 460
Sum omløpsmidler		**1 000 630**	**926 768**
SUM EIENDELER		**1 000 630**	**926 768**

Balanse 2024 Sameiet Soltunet Drammen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		979 874	832 349
Sum opptjent egenkapital		**979 874**	**832 349**
Sum egenkapital	**9**	**979 874**	**832 349**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 226	0
Leverandørgjeld		9 207	0
Annen kortsiktig gjeld		9 324	94 419
Sum kortsiktig gjeld		**20 756**	**94 419**
Sum gjeld		**20 756**	**94 419**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 000 630**	**926 768**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Roger Nysæther Styreleder	Svanhild Ula Larsen Styremedlem	Tone Reitan Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	491 369	467 006
3601 Leietillegg vedlikehold	70 800	57 600
3618 Strøm el-billading	31 520	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	186 000	172 800
Sum	**779 689**	**697 406**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	34 290	0
Sum	**34 290**	**0**

Konto 3999 gjelder tilbakeført avsetning fra regnskapet 2022.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	3 807	3 807
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	27 000	27 000
Sum	**30 807**	**30 807**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	11 000	14 000
6390 Infrastruktur/strøm for elbil-lading	65 135	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 204	0
Sum	**94 339**	**14 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 037	0
6552 Driftsmateriell	0	2 749
Sum	**1 037**	**2 749**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	4 375
6603 Vedlikehold elektro	0	32 750
6613 Vedlikehold uteområder	128 745	137 782
Sum	**128 745**	**174 907**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 442	4 485
Sum	**1 442**	**4 485**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	2 896	4 506
7771 Andre gebyrer	147	0
7773 Omkostninger innkreving	643	0
7790 Andre kostnader	0	1 855
7792 Øredifferanse	0	14
Sum	**3 686**	**6 375**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	832 349	147 525	979 874
Sum opptjent egenkapital	**832 349**	**147 525**	**979 874**
Sum egenkapital	**832 349**	**147 525**	**979 874**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Soltunet Drammen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Soltunet Drammen

Styreleder	Jan Roger Nysæther (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Tone Reitan (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Svanhild Ula Larsen (sign.)	10.04.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Soltunet Drammen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Roger Nysæther
Styremedlem, Tone Reitan
Styremedlem, Svanhild Ula Larsen
Varamedlem, Andreas Bø
Varamedlem, Marius Holestøl Holst

Styret i Sameiet Soltunet Drammen består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

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

Sameiet Soltunet Drammen består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for
systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Styret skal ved anledning se på ny HMS-løsning med forretningsfører.

Ny branninnstruks er også under opparbeiding og vil presenteres før sommeren.

Styrets arbeid

Styret jobber kontinuerlig med stort og smått som skjer i sameiet.

Det siste vi har jobbet med er å etablere en oversiktlig og langsiktig vedlikeholdsplan.

En del ting vil/bør gjøres noe med allerede i år, som rekkverk ute, stolper i carport, lekkasje i carport tak, sjekk av tak og takrenner.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Samelet Soltunet Drammen tirsdag 27.05.2025 kl. 18:30 - Soltunet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Jan Roger Nysæther

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Svanhild Larsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tone Leitan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 27.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsselskapet KPMG som tilbyr revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~ 14 - 0

5.2 Etablering av lekestativ på sameiets fellesområde

Etablering av lekestativ på sameiets fellesområde. Det er begrenset med tilbud til barna, så vi med fler mener at dette er et åpenbart behov og noe man bør investere i.

Det vil være naturlig å kontakte Søve - «Med snart 50 års erfaring, er Søve i dag en av landets ledende produsenter av lekeapparater. Med produksjon i Norge, har vi en unik nærhet til produktene, og kan tilby service i toppklasse, samt korte leveringstider.»

Ved å bruke en proff leverandør vil vi ivareta forskrifter, standarder, regler og tillatelser som skal foreligge, samt tilrettelegging, montering og det som hører til.

Ifbm. denne saken forslår jeg at det stemmes ja eller nei for etablering av et lekeapparat ved bruk av maksimum kr. 50 000,-. Plassering med mer vil avgjøres under prosessen.

Hvis flertall for etablering kan jeg selvsagt holde i prosessen.

Ber om tilbakemelding på mottatt mail/sak.

Vedtak: ikke vedtatt. 3 - 11

Ifbm. denne saken forslår jeg at det stemmes ja eller nei for etablering av et lekeapparat ved bruk av maksimum kr. 50 000,-.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Stig Martin Sannes Reinert for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Tone Reitan

Vedtak:
Valgt ble: Jan Ferdi Olsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Marius Holst for 1 år.

Valgt ble: Annett Solvang for 1 år.

Jan Roger Nysæther
Møteleder

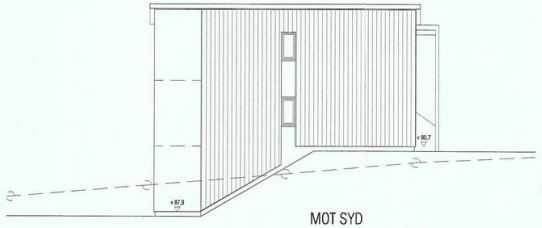
Tone Reitan
Protokollvitne



type | mix | antall | p/bolig | G/p
2 roms: | 15% = | 12 stk x 1,5 = | 18 biler
3 roms: | 50% = | 32 stk x 2,0 = | 64 biler
4/5 roms: | 35% = | 28 stk x 3,0 = | 84 biler
Sum | | 72 | | 166 biler
type | tun1 | tun 2 | tun 3 | tun 4 | sum
2 roms: | 4 | 4 | 2 | 2 | 12
3 roms: | 10 | 10 | 6 | 6 | 32
4 roms: | 4 | 12 | | | 16
5 roms: | 2 | 2 | | | 4
4-5 roms: | | | 4 | 4 | 8
Sum | 20 | 28 | 12 | 12 | 72
NB! Kotelinjene som vist på situasjonskartet er de opprinnelige, slik de var før området ble planert. Kotelinjer som vist på utomhusplan viser området slik det er idag. Eksisterende terrenglinjer på fasadetegninger refererer seg til utomhusplan.
02RRU/129308
34/205/0/0 1052 Tegning, Kart/skisse
Drammen Kommune
MOTTATT
16 FEB. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret
Flyttet husgruppe 4 tun 1 | VSM | BSM | 16.01.06 | A
KNIVEÅSEN
BLOCK WATNE AS
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 138, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491
Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.
SITUASJONSPLAN
HUSREKKE 2
TUN 4
RAMMESØKNAD
VEDLEGG D-01
1:500
A1
12.01.06
ARK.
04.12
1.17
A
D-11
Vei 4
Vei 13
Vei 1
FL6
1,1 da
(1126m2)
HUSREKKE 1 TUN 1
HUSREKKE 2 TUN 1
HUSREKKE 3 TUN 1
HUSREKKE 4 TUN 1
CARPORT TUN 1 +95,1
snu renovasjon
LEK
CARPORT 1 TUN 2
CARPORT 2 TUN 2
CARPORT 3 TUN 2
HUSREKKE 1 TUN 2
HUSREKKE 2 TUN 2
HUSREKKE 3 TUN 2
HUSREKKE 4 TUN 2
P 15
P 14
P 7
P30
HUSREKKE 1 TUN 3
HUSREKKE 2 TUN 3
CARPORT 1 TUN 3,4
CARPORT 2 TUN 3,4
CARPORT 3 TUN 3,4
CARPORT 4 TUN 3,4
HUSREKKE 1 TUN 4
HUSREKKE 2 TUN 4
U+87,9
+90,7
U+88,2
+91



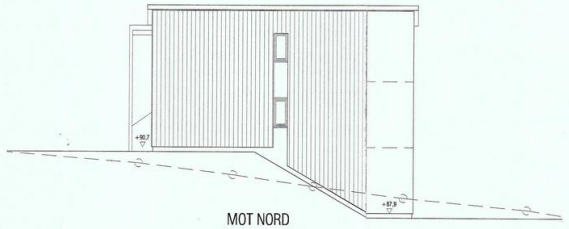
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

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

MOTTATT
16 FEB. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

E-15

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

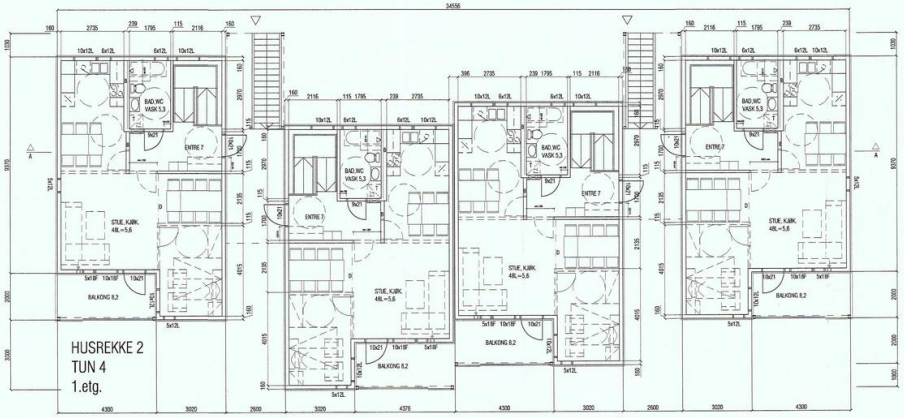
BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivark. MNAL MFA
Trosvikstien 138, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL	BRUK AV TEGNINGEN
FASADER HUSREKKE 2 TUN 4	Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

PROSJEKTERT A1-1:100 A3-1:200	DATO 12.12.05	TEGN. STATUS RAMMESØKNAD VEDLEGG E-02	
TEGN. & KONTR. A.W. ARK.	SAK NR. 04.12	TEGN. NR. 3.12	INDEX A



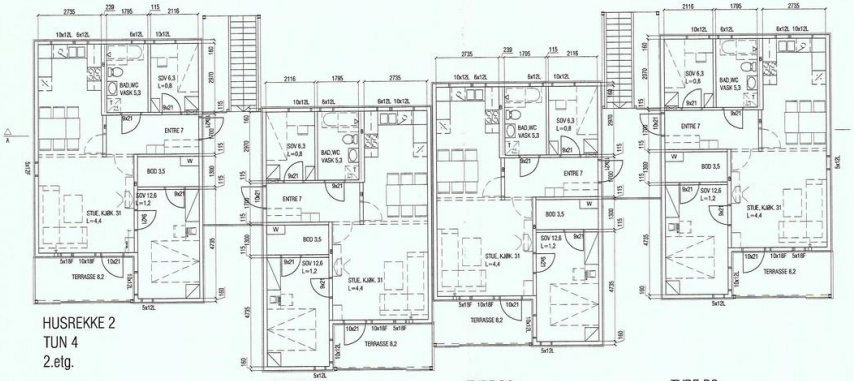
HUSREKKE 2
TUN 4
1.etg.

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

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

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

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



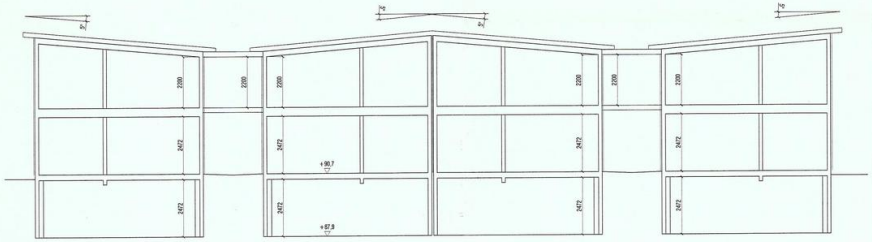
HUSREKKE 2
TUN 4
2.etg.

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

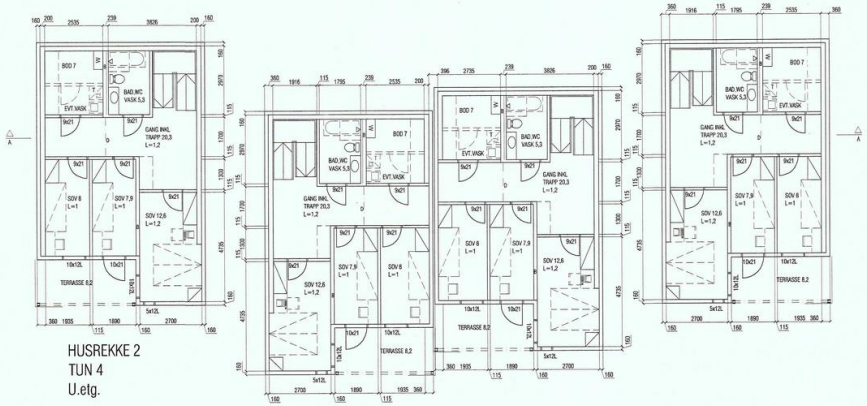
TYPE B2
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
64,4 m2 BOA
Oppgang 02
271.H0201

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

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



SNITT A-A



HUSREKKE 2
TUN 4
U.etg.

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

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

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

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

MOTTATT
15 FEB. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

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

Kompl.dato	VSM	DSM	16.01.06	A
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivark.MNAL MFA
Trosvikodden 138, 1392 Vettre, Tel:66756499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL
PLANER OG SNITT
HUSREKKE 2 TUN 4

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

PROSJEKT	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	12.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-01

ESDH. S-nr KONTR. S-nr	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	1.15	A

E-16

DRAMMEN
KOMMUNE

Block Watne AS
Bj. Bjørnsonsgt. 110

3044 DRAMMEN

Vår referanse
14/53/12/NORVIN
Arkivkode
GBNR 34/205
Deres referanse

Dato
03.01.2017

Ferdigattest - 34/205, Bjørkelunden 5-7, tun 4, rekke 2, Seksjon 13 til 20. Nybygg, ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Tiltakshaver:
- Block Watne AS

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

Gjennomført tiltak: Oppføring av nybygg, tun 4, husrekke 2, seksjon 13-20

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert for leder*

Nils-Jacob Lugg
fung. Avdelingsleder

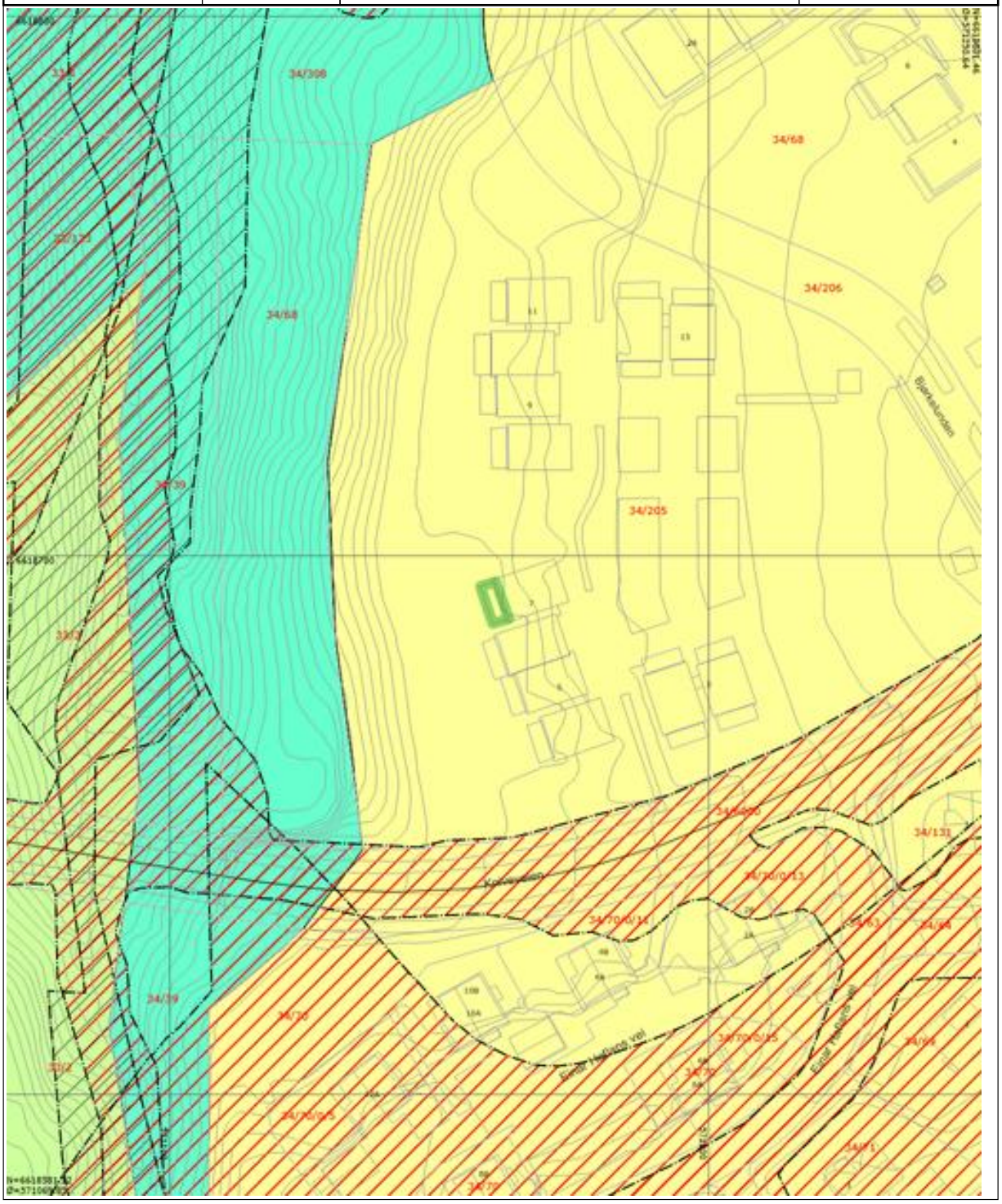
** elektronisk signert av saksbehandler*

Nora Kristine Vinghøg
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

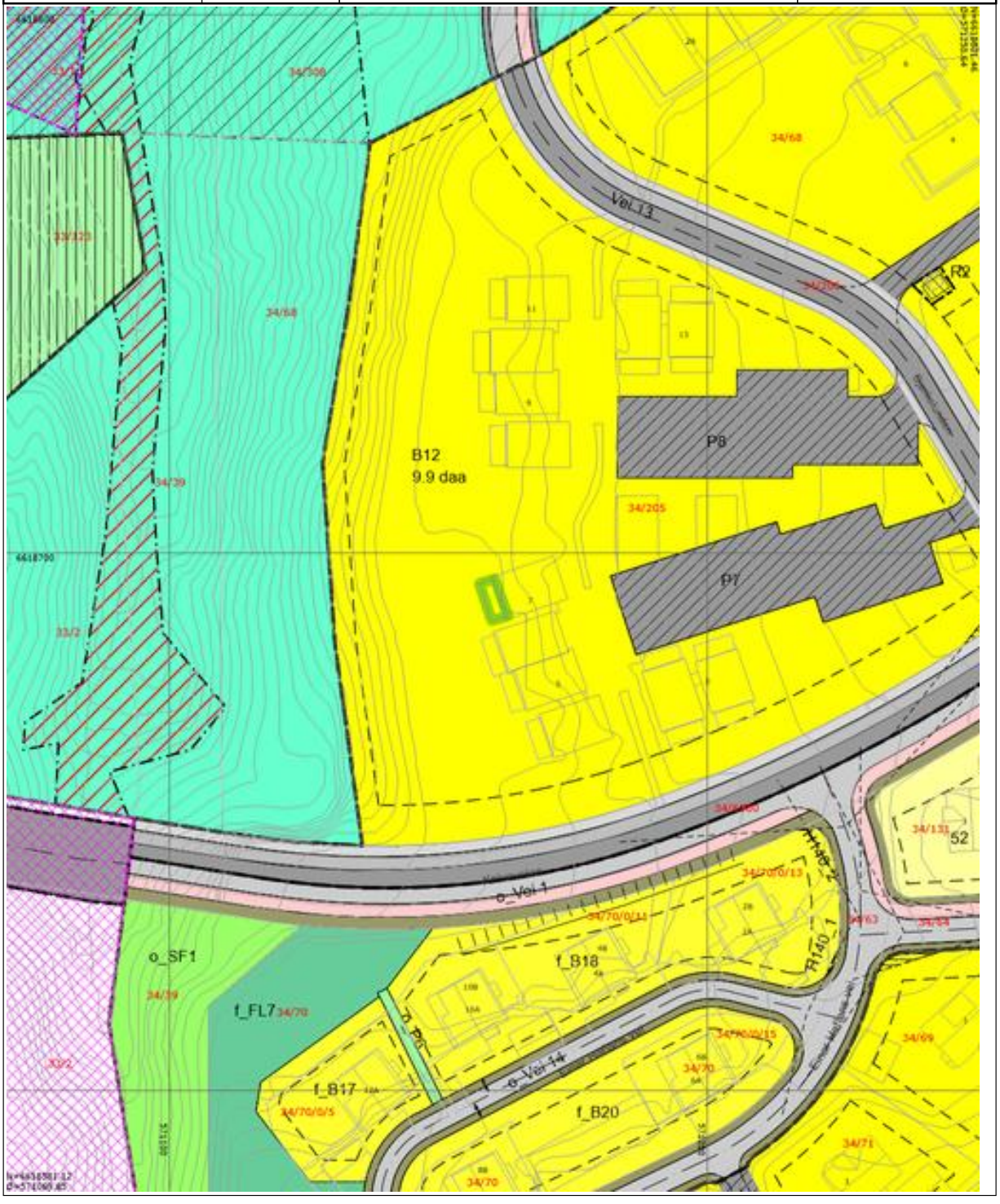
Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 205	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse:	Bjørkelunden 7 3036 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 205	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse:	Bjørkelunden 7 3036 DRAMMEN			
	Annen info:	Områderegulering for Knive og Lolland			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Høydekurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert støttemur
Frisiktsone	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Parkbelte industriområde
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Bevaring naturmiljø
Ras- og skredfare	Flomfare	Frisikt
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Lekeplass
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Blågrønnstruktur	Turveg
Friluftsformål		

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 205	Fnr: 0	Snr: 14	
	Adresse:	Bjørkelunden 7 3036 DRAMMEN				
	Annen info:					

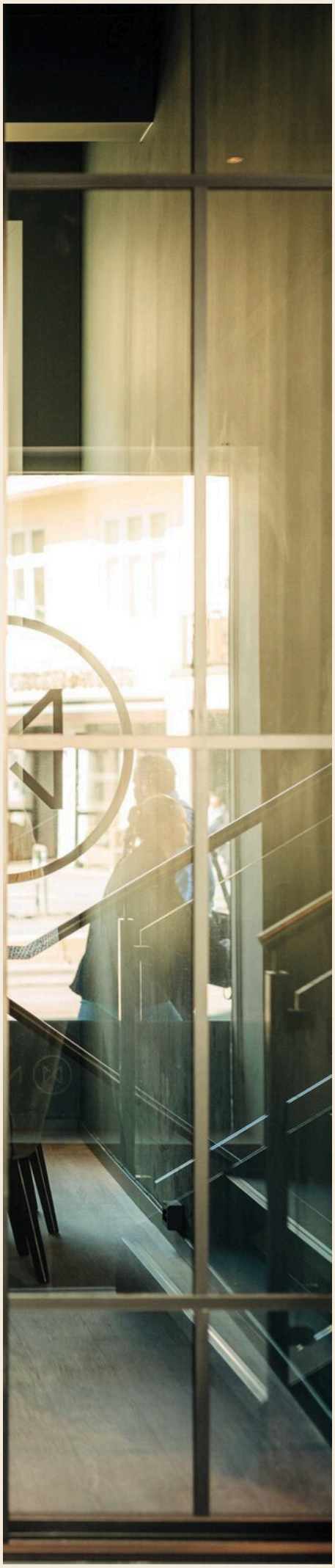


Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0030/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørkelunden 7 3036 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 34, bnr 205, snr 14 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

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