NORDVIK

Hagatjernveien 8D

1 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hagatjernveien 8D

Innhold

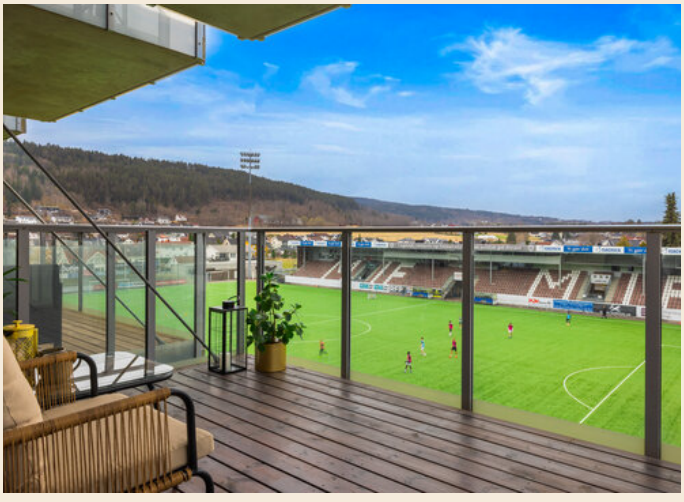
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
34	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lettstelt og nyere 2-roms leilighet - Heis - Flott og solrik balkong - Garasje - Elbillader - Sportsbod - Sentralt

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**76 130,-**
Totalpris	**3 066 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 044,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hagatjernveien 8d!

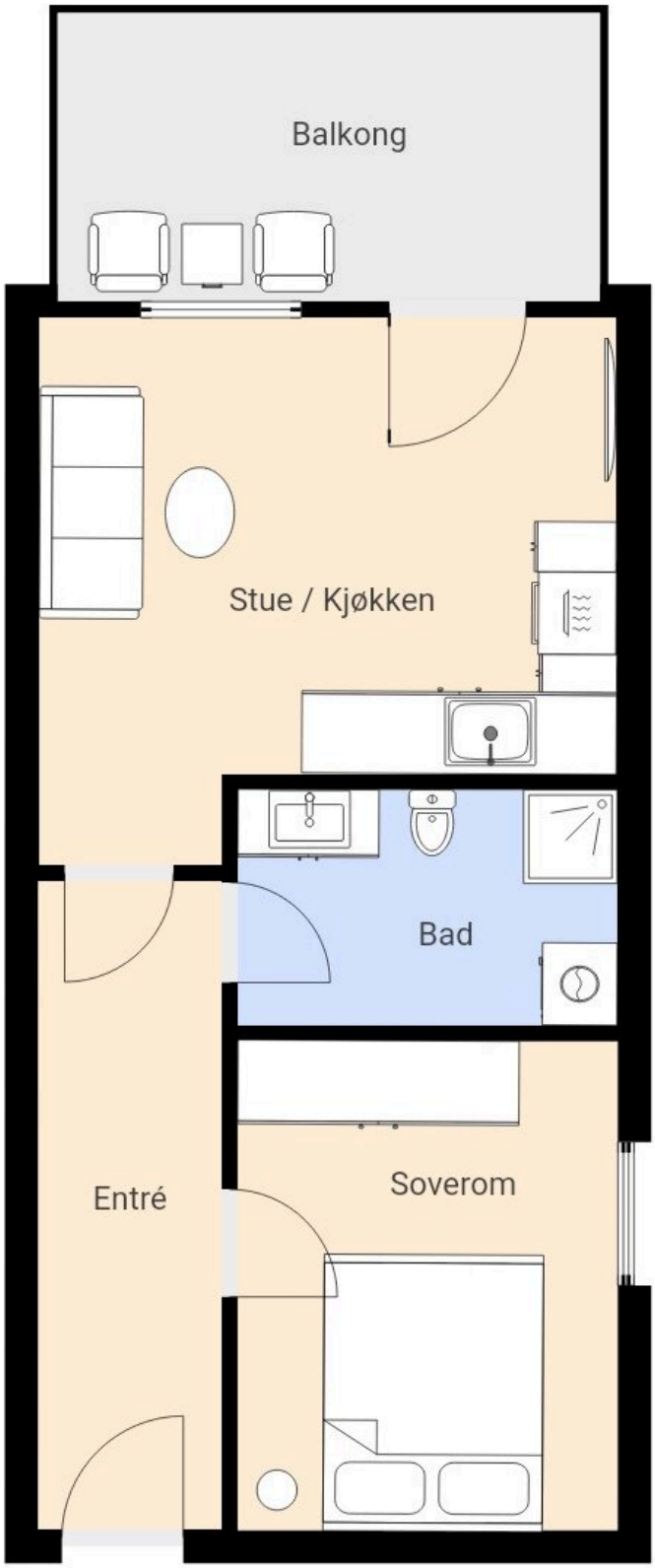
Dette er en lettstelt og fin 2-roms endeleilighet med god planløsning.

Leilighetens høydepunkter:
Garasje med elbillader
Heisadkomst
Fin planløsning med gode rom
Åpen stue-/kjøkkenløsning
Integrerte hvitevarer medfølger
Helfliset bad
Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, elektriske varmekabler på bad
Balansert ventilasjon
Fin, takoverbygget, balkong med utsikt over gressmatta
Gode solforhold
Sportsbod

Fra leiligheten er det kort vei til det meste du trenger.
Umiddelbar nærhet til fritids- og rekreasjonsområder, herunder treningssenter rett over gata.
Gangavstand til buss- og togavganger.
Rikt med handels- og servicetilbud i nærområdet, om området for øvrig.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 41 kvm



mme. Det taes ikke ansvar for evt. feil.








AEG


























Leiligheter
Inngang


SPAREBANKEN ØST
SPAREBANKEN ØST
SPAREBANKEN ØST
SPAREBANKEN ØST




Alti Buskerud
Mjøndalen skole
Coop Extra
Hagatjernveien 8D
Sporty Mjøndalen

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0102/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hagatjernveien 8D, 3050 MJØNDALEN
Gnr 213, bnr 523, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 523, snr 65 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Gullhaugen AS

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 079 130,- (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
2020

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong med utgang fra stue

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Leiligheten har fine solforhold på balkong ettermiddag/kveld.

Innhold
4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Sportsbod og garasjeplass i kjeller.

Standard
Entré: Velkommen hjem. Enkel heisadkomst opp til leiligheten. Entré og gang med plass for å henge fra seg. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.

Stue/kjøkken: Åpen stue-/kjøkkenløsning med naturlig møblering for sofa og tilhørende tv-møblement. Kjøkkenet er lettstelt og fint, med glatte overflater og integrerte hvitevarer. Hvitevarene medfølger salget. Fra stuen er det utgang til en fin, takoverbygget, balkong med utsikt over stadion. Gode solforhold på ettermiddag/kveld.

Soverom: Fint soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Garderobeskap medfølger.

Bad: Delikat helfliset bad med vegghengt innredning, speil og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med innfellbare vegger.
Badet har downlights i tak og elektriske varmekabler i

gulv.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjekjeller. Her er det montert elbillader via sameiets ladeløsning, med Easee ladeboks (for seriekoblet ladere) fra Five. Faktureres etter forbruk via styret med et lite påslag.

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 det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Vært en sprekk i tak på soverom, usikker på om det var i sparkel eller mur. Ble utbedret av utbygger i garantitiden.
- Det er foretatt radonmåling.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene.
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : I entre / gang
Ventilasjonsanlegg : I himling entre / gang

Leiligheten har ingen avvik for TG2/TG3/TG-IU. Se vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming
Det er lagt vannbåren varme i alle rom, unntatt bad som har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 938 kWh. Vannbåren varme faktureres direkte fra forretningsfører, og leiligheten har hatt et forbruk på xxxxxx.
Det er inngått avtale om Norgespris på både fjernvarme og elbilladere.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på egen strømmåler.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 044,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr 1 488,- (felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, renovasjon, parkering, diverse drift og vedlikehold)
- Grunnpakke kabel-tv/internett kr 556,-

Styreleder opplyser per telefon at de i forbindelse med årsmøtet som avholdes 16.04.2026 legger frem opprettelse av vedlikeholdsfond.
Her er det planlagt økning med 4 kroner pr kvm pt, som legges oppå dagens felleskostnad, med økning fom 01.07.2026.

Kommunale avgifter
Kr 7 842,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 4 893,-
- Vann kr 2 948,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet 3050 Solsiden, orgnr. 925175498

Om sameiet
Sameiet 3050 Solsiden ble stiftet 25.05.2020 og har organisasjonsnummer 925.175. Sameiet består av 62 boligseksjoner, inkludert næringsseksjon, fordelt på 3 bygninger. Se for øvrig vedtektene som viser fordelingen av næringsseksjonen, herunder klubblokaler, tribuner etc. Eiendommen har gnr 213 bnr 523 i Drammen kommune. Sameiet har parkeringsanlegg med 64 plasser, samt en bod for hver leilighet.
Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Det avholdes vanligvis årsmøte på vårparten med gjennomgang av styrets årsmelding, budsjett/regnskap og eventuelle saker. For 2026 er det foreløpig ikke avholdt årsmøte, og det er ikke mottatt innkalling med budsjett/regnskap for i år. I følge styreleder opplyses det over telefon at årsmøtet avholdes 16.04.2026, og at det på dette møtet skal fremlegges opprettelse av et vedlikeholdsfond for å sikre midler til fremtidig vedlikehold og reparasjoner. Økningen er satt til kr 4,- pr kvadratmeter og vil gjelde fra 01.07.2026. Selv om felleskostnadene da vil ha en marginal økning, vil det føre til en bedre langsiktig økonomi og mer forutsigbare felleskostnader. Styret har jobbet målrettet med sunn økonomi og god drift, og er veldrevet. Det er blant annet avviklet en del avtaler som har vært ansett som unødvendig, samt installert målere på fjernvarme for å unngå at man betaler for mer (eller mindre) enn det man bruker. Deler av dagens egenkapital vil bli overført til vedlikeholdsfondet for å gi en god start på dette. Utover denne saken er det ikke meldt om noen store saker, annet enn valg av styre. Styreleder opplyser også om at årsregnskapet er klart, hvor de hadde et overskudd på ca kr 271 000,-.

Utdrag fra styrets årsmelding på fjorårets møte følger:

"Gjennom 2024 har styret avholdt 5 møter og behandlet 35 saker, slik som:
- Regulering av felleskostnader
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Serviceavtaler:
-Vi har flg. serviceavtaler: Assemblin(sanitær, varme- og sprinkelanlegg), Techem for måling av varmtvann, Protan vedr tak, Five Elektro, OronaNorway vedr heis, Velux Bramo for røyk og ventilasjon, Port Øst vedr port P-kjeller, Nortek for brann- og nødlysanlegg, Avarn for alarmsystem for brann, driftsavtale med RFD vedr renovasjon, samt HMS avtale med Bori, NORTEK, brannalarm, etc.
-Flg. er gjennomført i forhold til eiere og beboere siste år:
1) Beboermøter i forbindelse med årsmøte 9. april 2024
2) Dugnad spesielt rengjøring av våre trappeoppganger og svalganger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet."

Sameiet hadde et årsresultat i 2024 som var et overskudd på kr 205 802,-.
Regnskapet for 2025 er budsjettert med et overskudd på kr 148 299,-.

Forretningsfører
Bori BBL - Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjenning. Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 9 016,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1-2 ganger i året. Dugnaden har vært rettet særlig mot renhold av svalgangene, men denne leiligheten har vært unntatt denne plikten siden den ikke har adkomst fra svalgang.

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 22557687

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 953 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt (andel av felles tomt for sameiet), hovedsakelig bestående av bygningsmassen.

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

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Det er utført radonmåling. Målingen viser at det er registrert ca 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor man meget sentralt med gangavstand til kollektive forbindelser som buss/tog og Mjøndalen sentrum med butikker, restauranter, kafeer, dagligvare samt Torgkvartalet med ulike forretninger og servicetilbud. Kort vei til "handelstorget" på Orkidehøgda hvor de store butikkjedene ligger på rekke og rad med et bredt utvalg av byggevarer, elektronikk, møbler og planter m.m.

Mjøndalen har vært gjennom stor forandring og utvikling de seneste år, med ny blokkbebyggelse i sentrum samt ny eksklusiv fotballarena som milepæl på byens historie og berømmelse innenfor fotball. Her finner vi et bredt tilbud innenfor idrett hele året med en engasjert og dedikert idrettsforening (MIF), som har tilbud for folk i alle aldersgrupper.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder med promenader langs elvekanten, tur i skog- og mark, samt flotte bade- og fiskevann. Populære Hagatjern ligger i kort avstand fra leiligheten og har sandstrand, gressplen, stupetårn og badeflåte som byr på flotte sommeropplevelser. Her har man også egen virksomhet for krepsefiske med Mjøndalen Jeger og Fiskeklubb. I vakre parkomgivelser i Åsen ligger Eiker Golfklubb med stor og flott 9-hulls golfbane og hyppige kurstilbud for interesserte.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkbebyggelse, næring og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til kollektivtilbud. Ca. 2 min. gange til busstopp og ca. 8 min. gange til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg eller Drammen/Oslo.
Fra Drammen stasjon er det Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Barnehage: Det er flere barnehager beliggende i Mjøndalen. I nærområdet finner man blant annet Vassenga barnehage, Bakkefaret barnehage, Eplehagan barnehage og Åsen barnehage.
For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage/barnehagene-i-drammen.

Boligen er nærliggende Mjøndalen barneskole og Veiavangen Ungdomsskole.
Det er for øvrig flere videregående skoler i Drammen, både Åssiden videregående skole, Drammen videregående skole og Eiker videregående skole.
Drammen Kunnskapspark på Papirbredden har ulike høyskole tilbud, for mer informasjon se www.usn.no.

Ca. 1-6 min. gange til nærmeste dagligvare, Coop Extra og Kiwi.
Ca. 1-6 min. gange til tilbud innenfor idrett, bl.a. Mjøndalen sport, Vassenga idrettspark og treningssenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.10.2020.

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
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Adkomst fra offentlig vei til private veier for sameiet.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 18.06.205 som:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Flomfare
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelses og anleggsformål - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Videre er eiendommen regulert under Stadionkvartalet datert 26.09.2018 med reguleringsformål til:
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Annen veggrunn - grøntareal
- Flomfare
- Idrettsstadion
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- Vann- og avløpsanlegg

Detaljregulering for flomsikring fra 214/1 Wigenjorde til Hagatjernveien (25.03.2023) som:
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Flomfare
- Gang-/sykkelveg
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Parkering
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

Tinglyste heftelser og rettigheter
28.03.2014 Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse

28.01.2025 Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om fundamentering
anleggseiendom/parkeringskjeller
Bestemmelse om tekniske installasjoner

25.05.2020 Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr 11:
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/4052

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr p-plass kr. 1 408,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. (mulig ekstra gebyr for garasje) kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 278,- 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 17. april 2026

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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).

Hagatjernveien 8D

Nabolaget Solløs/Åkerbråtan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	6 min 2.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ... 430 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	5 min 2 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min 6.9 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	13 min 8.8 km

Offentlig transport

MIF-huset Linje 53, 56	1 min 0.1 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	8 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

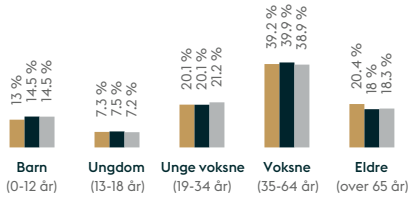
Barnehager

Vassenga barnehage (1-5 år) 83 barn	1 min 0.1 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	13 min 1.1 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 ... 111 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Mjøndalen	5 min
Kiwi Mjøndalen	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Mjøndalen Sport	1 min
Vassenga idrettspark	5 min
Family Sports Club Mjøndalen	4 min
Sporty24 Mjøndalen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet 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

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagatjernveien 8D, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Gullhaugen AS v/ Jostein Sundt Gullhaugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000000
Forsikret i: Ukjent sjekket

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vedlagt

---

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?

Ja

Beskriv: Vært en sprekk i tak på soverom, usikker på om det var i sparkel eller mur. Ble utbedret av utbygger i garantitiden.

---

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.

Nei

---

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0102/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hagatjernveien 8D
Postnr	3050
Sted	MJØNDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	213
Bnr.	523
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300767016
Bolignr.	H0407
Merkenr.	A2020-1150821
Dato	26.06.2020



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	38,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hagatjernveien 8D
Postnr/Sted: 3050 MJØNDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0407
Dato: 26.06.2020 15:53:10
Energimerkenummer: A2020-1150821
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

Gnr: 213
Bnr: 523
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 300767016

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6365017259
ByggIdentId	6285396071
BruksenhetsIdentId	6285406230
AdresseIdentId	6285396069
VegAdresseIdentId	105627180
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3005
Gnr.	213
Bnr.	523
Snr.	11
Fnr.	
Gateadresse	Hagatjernveien 8D
Postnummer	3050
Poststed	MJØNDALEN
Bygningsnr.	300767016
Bolignr.	H0407
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.06.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	47,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,730
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.6.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Håkon Skogheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,1
Ventilasjonsvarme	6,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4021 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2679 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3886 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1854 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2167 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4021 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	35,1 %

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.04.26
Vår ref.: 5124 / 11
Meglers ref.: 10-0102/26

Boligopplysninger

Seksjon	11	**Bolignr**	H0407
Boligselskap	5124 Sameiet 3050 Solsiden	**Etasje**	4.etg
Adresse	Hagatjernveien 8 D, 3050 MJØNDALEN	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Gullhaugen AS	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 10.04.26: kr 2 044,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	1 488	1 488	1 488	1 488	1 488	1 488
Kabel TV/Bredbånd	556	556	556	556	556	556
Total	2 044	2 044	2 044	2 044	2 044	2 044

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5124 Sameiet 3050 Solsiden (orgnr. 925175498)
Antall enheter	62
Styrets e-post	3050solsiden@gmail.com
Styreleder	Arne Pedersen (90919827)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 22557687)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	213/523
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 217,00
Formue	kr 9 016,00	**Utgifter**	kr 29,00

Merknader

Boligene ligger på Mjøndalen Stadion - se egne retningslinjer/avtaler i vedtektene til sameiet. Kostnadene fordeles mellom bolig og næring med avdelingsregnskap.

Garasjeplassene i garasjen er tinglyst som egen seksjon eller tilleggsdel til seksjonen.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) og varmtvann etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET 3050 SOLSIDEN

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet 3050 Solsiden.

Sameiet er eier av eiendommen gnr. 213 bnr. 523 i Drammen kommune, med adresse Hagatjernveien 8 D og E, 3050 Mjøndalen.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.5.2020.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 60 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Parkeringsplasser for boligene ligger i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene er enten tilleggdeler til seksjonene eller egne næringsseksjoner.

Parkeringsplassene tilhørende seksjon nr. 61 (næringsseksjon for garderober, klubblokaler mm.) ligger utendørs på terreng langs bygningens syd-side. Arealet parkeringsplassene ligger på, og manøvreringsarealet mellom disse, er organisert som tilleggsdel til seksjon nr. 61

Parkeringsplassene som ligger utendørs langs byggets nord-side er fellesareal, men skal fungere som gjesteplasser til boligene. Plassene skal ikke benyttes av næringsseksjonene eller besøkende dit.

Boder for boligseksjonene er beliggende i byggets første etasje. Bodanlegget er organisert som fellesareal, men den enkelte bod er organisert som tilleggsdel til seksjonen den tilhører.

Sykkelparkering ligger dels i parkeringsanlegg i kjeller, og dels utendørs på terreng. Sykkelparkeringen er felles for bolig og næring, og både parkeringen og adkomsten til denne er fellesareal.

Balkonger og terrasser inngår i boligseksjonene de tilhører.

Gangbroen fra Hagatjernveien til tribunen inngår i seksjon nr. 62 (næringsseksjon for tribune og servering). Areal mellom tribunen og eiendomsgrensen mot idrettsanlegget er organisert som tilleggsdel til seksjon nr. 62.

3. DISPOSISJONSRETT

3.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

3.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Bruksformålet er bolig eller næring. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.4 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er et antall parkeringsplasser i sameiet som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene er forbeholdt beboere som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Forutsatt at vedkommende selv har kjøpt garasjeplass eller bruksrett til garasjeplass, har en sameier med dokumentert behov krav på å disponere en særlig tilrettelagt plass som er tildelt en annen sameier uten slikt behov. Sameierne skal da bytte plasser så lenge et dokumentert behov foreligger. Styret har myndighet til å beslutte hvilken plasser som skal byttes.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3.5 Ladepunkt for el-bil

Ladepunkt for el-bil som ikke allerede er installert av utbygger, kan bare installeres etter godkjennelse fra styret.

Hvert ladepunkt skal ha egen energimåler. Eier av plassen er ansvarlig overfor sameiet for kostnadene.

3.6 Dyrehold

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

3.7 Eierskiftegebyr

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, jf. punkt 3.2 ovenfor. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som skal dekke kostnadene sameiet påføres i forbindelse med eierskiftet.

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr kr 1 000 for ikke å melde utleie og/eller endring av leietakere.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme som skiller boligdel og næringsdel, og som avregnes deretter. Andelen som allokeres til boligene, fordeles dem imellom i forhold til areal.

Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning av målere kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Sameiet har felles leveranse av bredbånd og tv tjenester.

Månedlige kostnader ved parkering betales med kr 100 pr parkeringsplass pr måned for boligene. Dette faktureres og betales sammen med de øvrige felleskostnadene. Månedlig innbetaling per plass kan endres for å tilpasses de reelle kostnadene.

Trappeoppgang med heis i midten av bygget er kun boligseksjonene sitt ansvar. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter brøk til bolig.

Kostnader til vedlikehold av balkonger og kostnader til solskjerming eller andre, liknende tiltak på boligenes fasade skal være boligseksjonenes ansvar alene. Det samme gjelder boligenes uteoppholdsareal som ligger på taket over tribunen.

Tilsvarende skal kostnader til vedlikehold av tribune, gangbro, parkeringsareal på syd-siden av eiendommen og adkomstareal til idrettsanlegget dekkes av næringsseksjonene alene.

Kostnader til vedlikehold av boder og bodareal er boligseksjonenes ansvar alene.

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne unngår ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 6.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6.6 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret som tar forsikringssaken videre.

7. MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

7.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller urimelig ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

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

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

8.4 Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. I tillegg skal årsmøtet alltid behandle:

a) styrets årsrapport

b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) valg av styremedlemmer når det er nødvendig
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem kan delta i årsmøtet, stemmerett

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

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

8.8 Ledelse av årsmøtet

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

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående;
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser; eller
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt; og
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
b) oppløsning av sameiet;
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter; og
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Næringsseksjonen som innholder garderobene og kontor har 25 stemmer. Næringseksjon som inneholder tribunen har 10 stemmer. Næringseksjoner som bare innholder p-plasser har ingen stemmer. Til sammen 95 stemmer.

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

8.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

9. STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre hvor både næring og boligseksjonene bør være representert. Styret skal ha en leder.

Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, og ett eller to varamedlemmer.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

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

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

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

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

9.4 Styrets oppgaver

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

Styret skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er forsikret.

9.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9.6 Inhabilitet

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

9.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 9.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 9.7 fjerde avsnitt gjelder tilsvarende.

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

11.2 Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

12. SÆRLIG OM VIRKSOMHETEN PÅ IDRETTSANLEGGET

Respekt for arrangementene
Boligseksjonene skal ha respekt for arrangementene på idrettsanlegget. Det vil si at arrangementene ikke skal forstyrres visuelt, med lyd, eller ved andre handlinger. Næringsseksjonen og idrettsforeningen kan sette i verk tiltak for å verne sine arrangementer dersom bestemmelsen ikke overholdes.

Filming/TV-overføring fra anlegget
Ved enkelte arrangementer vil være det være TV-kameraer som er rettet mot og filmer sameiets bygning. Sameierne kan ikke motsette seg dette.

Belysning
Næringsseksjonen og idrettsforeningen har rett til å ha eksisterende lysmaster stående. Lysmastene kan også erstattes av nye. Næringsseksjonen har alene ansvaret for ettersyn og vedlikehold av lysmaster og tilhørende installasjoner.

Adkomst ved større arrangementer
Seksjon nr. 61 har rett til å benytte fellesareal og sin tilleggsdel på syd-siden av bygget som adkomst for publikum til idrettsanlegget. Tilsvarende rett til adkomst gjelder over fellesareal og gangbro på nord-siden av bygget. Adkomsten kan ikke blokkeres eller forhindres av andre sameiere. Snr. 61 og idrettsforeningen har rett til å sette opp midlertidige gjerder og annet utstyr i forbindelse med arrangementer.

Kommersiell virksomhet
Det er forbudt for boligseksjonene å drive kommersiell virksomhet i sine seksjoner knyttet til arrangementer på idrettsanlegget.

Det er forbudt å anordne reklameskilter på balkong eller terrasser eller rekkverket til disse.

Servering
Næringsseksjonen har rett til å drive uteservering på sitt areal.

Varemottak
Seksjon nr. 61 og 62 har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom normal arbeidstid, og vil kunne medføre støy.

Bestemmelsene i dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

15. VEDLEGG TIL VEDTEKTENE

Se Vedlegg 1; avtale mellom Sameiet 3050 Solsiden og Mjøndalen Idrettsforening.

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET 3050 SOLSIDEN

I Generelt

1. Disse trivselsreglene er en del av sameiet og vedtektene, og tar sikte på å sikre eiere/leietakere ro, orden og hygge i hjemmene og på sameiets områder.

2. Trivselsreglene inneholder så vel plikter som rettigheter. Den enkelte eier/leietaker er ansvarlig for at trivselsreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse.

II Leilighetene

3. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre

4. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20.00, eller før kl. 09.00, og på søn- og helligdager. Beboere som skal ha fester ol. som må antas å kunne forstyrre de nærmeste naboene, anbefales å kontakte disse på forhånd for å avtale en gjennomføring som tar hensyn til alle parter.

5. Eiere/leietakere med husdyr skal melde fra til styret i Sameiet om sitt dyrehold. Dyrehold er kun tillatt hvis det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere.

6. Vi forplikter hverandre til en respektfull oppførsel, hvor det er uakseptabelt med ukvemsord/rop under MIF sine hjemmekamper. Vi ser alvorlig på at gjenstander blir kastet på banen. Profitt ved utleie av terrasser, minner vi hverandre om ikke er tillatt.
Det er en stor utfordring å bo så tett som vi gjør i Sameiet her på 3050 Solsiden. I den forbindelse er det viktig å minne hverandre om de utfordringer det kan være for naboer, med bruk av tobakk/røyk på våre terrasser. Selvfølgelig blir ikke dette problemet mindre når våre terrasser er fulle under A-lagets kamper. Det understrekes også at det ikke er tillatt med røyk i våre oppganger og svalganger. Det forventer at vi tar hensyn til hverandre.

Bygningsmessige utvendige tiltak kan ikke gjøres uten Styrets skriftlige tillatelse.

Styret skal godkjenne den som skal utføre arbeide på sameiets leiligheter/terrasser.

Eieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres ihht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal eieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av eieren.

Eier skal sende skriftlig søknad med tegninger og annen relevant dokumentasjon til Styret før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av eieren.

Styret kan pålegge fjerning/riving av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse fjerning/riving betales av eieren.

Styret skal utarbeide utfyllende bestemmelser.

III Sameiets område

7. Sameiets område med beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet.

8. Vask av biler foretas ikke i anlegget - Viktig at vi børster av snøen på våre biler, før vi kjører inn i P-anlegget.

På grunn av begrenset antall gjesteparkeringsplasser, er det påbudt å bruke egne plasser. Beboerne er ansvarlige for sine gjesters parkering.

9. Alle har et ansvar for å holde orden i alle fellesarealer, inkl. P-kjeller.

10. Når levegger finnes skal disse holdes i orden og malt/beiset.

IV Gyldighet

11. Disse trivselsreglene ble endret med nytt tillegg i «uthevet» tekst, under pkt 6 i årsmøtet 2024, og gjelder til annet blir vedtatt.

Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 08.04.2025 for Sameiet 3050 Solsiden.

Møtested: MIF-huset
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Arne Pedersen velges til møteleder. Styremedlem Hanne Merethe Søberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har utarbeidet årsmelding.

Etter årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte. Se vedlagte saksliste.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 359 237 (mot budsjett 2 004 406)
Utgifter: 2 155 047 (mot budsjett 1 941 210)

Resultat: 205 802 (mot budsjett 63 196)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 145 000.

Sak 5: Personvalg

Det skal velges et styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.
Arnfinn Fredriksen stiller til gjenvalg som styremedlem.
Tom Andersen stiller til gjenvalg som varamedlem.
Styret foreslår Mette Elisabeth Knudsen som varamedlem for 1 år.

Styret utgjør valgkomiteen. Du inviteres derfor til å komme med forslag.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Arnfinn Fredriksen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Tom Andersen
- Mette Elisabeth Knutsen

ÅRSMELDING FOR SAMEIET 3050 SOLSIDEN 2024

(Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått)

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder:Arne Pedersen(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder:Arnfinn Fredriksen(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:Jevgeni Blinov(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:Hanne Merete Søberg (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:Svein Erik Gevelt (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Tom Andersen (valgt for 1 år i 2024)
Mette Paulsen (valgt for 1 år i 2024)
Valgkomite: Styret

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet 3050 Solsiden ble stiftet 25.05.2020 og har organisasjonsnummer 925.175.Sameiet består av 62 boligseksjoner, inkludert næringsseksjon, fordelt på 3bygninger.

Eiendommen har gnr 213 bnr 523 i Drammen kommune.

Sameiet har parkeringsanlegg med 64 plasser, samt en bod for hver leilighet.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Gjennom 2024 har styret avholdt 5 møter og behandlet 35 saker, slik som:

- Regulering av felleskostnader
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Serviceavtaler:
-Vi har flg. serviceavtaler: **Assemblin**(sanitær, varme- og sprinkelanlegg), **Techem** for måling av varmtvann, **Protan** vedr tak, **Five Elektro**, **OronaNorway** vedr heis, **Velux Bramo** for

røyk og ventilasjon, **Port Øst** vedr port P-kjeller, **Nortek** for brann- og nødlysanlegg, **Avarn** for alarmsystem for brann, driftsavtale med **RFD** vedr renovasjon, samt **HMS** avtale med Bori, **NORTEK,** brannalarm, etc.

-Flg. er gjennomført i forhold til eiere og beboere siste år:
1) Beboermøter i forbindelse med årsmøte 9. april 2024
2) Dugnad spesielt rengjøring av våre trappeoppganger og svalganger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, 22. januar 2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet 3050 Solsiden
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 359 237	1 791 977	2 004 406	2 090 529
Annen driftsinntekt		0	90 261	0	0
Sum driftsinntekter		**2 359 237**	**1 882 238**	**2 004 406**	**2 090 529**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	166 586	116 556	116 404	178 500
Konsulenttjenester	3	150 351	128 259	133 998	150 831
Rep og vedlikehold	4	263 324	330 527	370 000	269 000
Forsikringer		108 012	97 235	107 000	118 899
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		282 071	238 916	279 000	307 000
Energi og fyring	5	643 153	318 847	321 400	322 000
Kabel-TV og telefoni		359 280	369 981	434 808	417 000
Driftskostnader	6	93 926	110 007	130 600	130 000
Leiekostnader		5 600	896	0	0
Andre driftskostnader	7	82 743	46 518	48 000	49 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 757	0	0
Sum driftskostnader		**2 155 047**	**1 759 499**	**1 941 210**	**1 942 230**
Driftsresultat før finansposter		**204 190**	**122 739**	**63 196**	**148 299**
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 546	6 295	0	0
Finanskostnad		3 934	0	0	0
Sum finansposter		**1 612**	**6 295**	**0**	**0**
Årsresultat		**205 802**	**129 034**	**63 196**	**148 299**
Overført til annen egenkapital	8	205 802	129 034	0	0
Sum disponering		**205 802**	**129 034**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet 3050 Solsiden
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		151 519	111 447
Kundefordringer		114 512	185 952
Sum fordringer		266 031	297 399
Bankinnskudd, kasse o.l.		579 197	487 986
Sum omløpsmidler		**845 229**	**785 384**
SUM EIENDELER		**845 229**	**785 384**

Balanse 31.12.2024

Sameiet 3050 Solsiden
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	664 797	458 995
Sum egenkapital		**664 797**	**458 995**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 268	308 104
Annen kortsiktig gjeld	9	27 164	18 284
Sum kortsiktig gjeld		180 432	326 389
Sum gjeld		**180 432**	**326 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**845 229**	**785 384**

Sameiet 3050 Solsiden

Arne Pedersen
Styrets leder

Hanne Merete Søberg
Styremedlem

Svein Erik Gevelt
Styremedlem

Arnfinn Fredriksen
Styremedlem

Jevgeni Blinov
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 382 712	1 259 281	1 382 598	1 479 379
3601	Felleskostnader næring	79 963	63 567	85 000	90 950
3606	Kabel TV/bredbånd	406 800	395 829	434 808	417 000
3607	Garasje	73 200	73 300	72 000	73 200
3631	Fjernvarme	349 326	0	0	0
3632	Strøm	67 236	0	30 000	30 000
Sum felleskostnader		**2 359 237**	**1 791 977**	**2 004 406**	**2 090 529**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	153	0	0
Godtgjørelse til styre- og	146 000	102 000	102 000	156 000
Arbeidsgiveravgift	20 586	14 404	14 404	22 500
Sum lønnskostnader	**166 586**	**116 556**	**116 404**	**178 500**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 250	5 250	5 300	5 300
Forretningsførerhonorar	109 763	100 514	105 198	115 031
Andre forvaltningstjenester	12 360	1 120	2 000	5 500
HMS	22 979	21 375	21 500	25 000
Sum konsulenttjenester	**150 351**	**128 259**	**133 998**	**150 831**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	10 296	8 111	10 000	40 000
Vedlikehold VVS	43 948	46 369	32 450	30 000
Vedlikehold elektro	23 323	0	10 000	12 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 737	11 198	10 000	10 000
Vedlikehold heis	59 806	40 951	65 000	40 000
Vedlikehold garasjer	11 084	21 631	20 000	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	60 694	57 928	63 750	65 000
Vedlikehold ventilasjon	21 064	93 338	102 700	35 000
Vedlikehold brannsikring	31 371	51 001	56 100	17 000
Sum vedlikeholdskostnader	**263 324**	**330 527**	**370 000**	**269 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	129 143	120 858	122 900	130 000
Fjernvarme	514 010	197 988	198 500	192 000
Sum energi og fyring	**643 153**	**318 847**	**321 400**	**322 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	11 193	20 000	30 000
Renholdstjenester	93 926	98 814	110 600	100 000
Sum driftskostnader	**93 926**	**110 007**	**130 600**	**130 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	5 000
Renholdsartikler	3 635	1 477	0	0
Verktøy og redskaper	6 396	2 838	5 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	48 017	21 213	16 500	18 000
Kontorrekvisita	0	337	1 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	3 890	0	2 500	4 000
Generalforsamling/årsmøte	10 360	17 675	18 000	11 000
Øredifferanser	-3	-22	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Konstaterte tap på fordringer	7 448	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**82 743**	**46 518**	**48 000**	**49 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	458 995	329 962
Tilført til/fra EK fra årets resultat	205 802	129 034
Sum opptjent egenkapital 31.12	664 797	458 995
Annen egenkapital 31.12	664 797	458 995
Sum egenkapital 31.12	**664 797**	**458 995**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggerlaget	1 423	3 928
Andre påløpte kostnader	13 891	0
Avsatte påløpte kostnader	6 805	0
Annen kortsiktig gjeld	5 045	14 357
Sum annen kortsiktig gjeld	**27 164**	**18 284**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember. Avsatte påløpte kostnader gjelder heisabonnement. Annen kortsiktig gjeld er årsresultat næring.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**458 995**	**329 962**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	205 802	129 034
B. Årets endring i arbeidskapital	205 802	129 034
C. Arbeidskapital 31.12	**664 797**	**458 995**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	845 229	785 384
- Kortsiktig gjeld	180 432	326 389
= Arbeidskapital 31.12	**664 797**	**458 995**

5124 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Gevelt, Svein Erik	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Gevelt, Svein Erik

Navn	Dato
Blinov, Jevgeni	**2025-03-02**

Identifikasjon

bankID Blinov, Jevgeni

Navn	Dato
Pedersen, Arne	**2025-03-05**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Arne

Navn	Dato
Søberg, Hanne Merete	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Søberg, Hanne Merete

Navn	Dato
Fredriksen, Arnfinn	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Fredriksen, Arnfinn

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

Resultatregnskap 2024

Sameiet 3050 Solsiden
Alle beløp i NOK
Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 279 274	1 721 326	1 919 406	1 999 579
Annen driftsinntekt		0	90 261	0	0
Sum driftsinntekter		**2 279 274**	**1 811 587**	**1 919 406**	**1 999 579**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	136 601	95 576	95 451	146 500
Konsulenttjenester	3	127 424	109 020	113 703	128 125
Rep og vedlikehold	4	258 830	321 347	357 900	257 000
Forsikringer		88 570	79 733	87 740	97 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		282 071	238 916	279 000	307 000
Energi og fyring	5	643 153	318 847	321 400	322 000
Kabel-TV og telefoni		359 280	369 981	434 808	417 000
Driftskostnader	6	93 926	110 007	130 600	130 000
Leiekostnader		4 592	896	0	0
Andre driftskostnader	7	79 638	42 797	43 770	45 460
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 631	0	0
Sum driftskostnader		**2 074 085**	**1 688 750**	**1 864 372**	**1 850 585**
Driftsresultat før finansposter		**205 188**	**122 837**	**55 034**	**148 994**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 548	6 196	0	0
Finanskostnad		3 934	0	0	0
Sum finansposter		**614**	**6 196**	**0**	**0**
Årsresultat		**205 802**	**129 034**	**55 034**	**148 994**
Overført til annen egenkapital		205 802	0	0	0
Sum disponering		**205 802**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 382 712	1 252 197	1 382 598	1 479 379
3606	Kabel TV/bredbånd	406 800	395 829	434 808	417 000
3607	Garasje	73 200	73 300	72 000	73 200
3631	Fjernvarme	349 326	0	0	0
3632	Strøm	67 236	0	30 000	30 000
Sum felleskostnader		**2 279 274**	**1 721 326**	**1 919 406**	**1 999 579**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	125	0	0
Godtgjørelse til styre- og	119 720	83 640	83 640	128 000
Arbeidsgiveravgift	16 881	11 811	11 811	18 500
Sum lønnskostnader	**136 601**	**95 576**	**95 451**	**146 500**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 305	4 305	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar	90 005	82 421	86 263	94 325
Andre forvaltningstjenester	10 135	918	1 640	4 500
HMS	22 979	21 375	21 500	25 000
Sum konsulenttjenester	**127 424**	**109 020**	**113 703**	**128 125**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	10 296	8 111	8 000	30 000
Vedlikehold VVS	43 948	46 369	32 450	30 000
Vedlikehold elektro	23 323	0	10 000	12 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 737	11 198	10 000	10 000
Vedlikehold heis	59 806	40 951	65 000	40 000
Vedlikehold garasjer	11 084	21 631	20 000	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	60 694	57 928	63 750	65 000
Vedlikehold ventilasjon	21 064	93 338	102 700	35 000
Vedlikehold brannsikring	26 878	41 821	46 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**258 830**	**321 347**	**357 900**	**257 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	129 143	120 858	122 900	130 000
Fjernvarme	514 010	197 988	198 500	192 000
Sum energi og fyring	**643 153**	**318 847**	**321 400**	**322 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	11 193	20 000	30 000
Renholdstjenester	93 926	98 814	110 600	100 000
Sum driftskostnader	**93 926**	**110 007**	**130 600**	**130 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	5 000
Renholdsartikler	3 635	1 477	0	0
Verktøy og redskaper	6 396	2 838	5 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	48 017	21 213	16 500	18 000
Kontorrekvisita	0	337	1 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	3 190	0	2 050	3 000
Generalforsamling/årsmøte	8 495	14 493	14 760	9 000
Øredifferanser	-3	-22	0	0
Bank og kortgebyrer	2 460	2 460	2 460	2 460
Konstaterte tap på fordringer	7 448	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**79 638**	**42 797**	**43 770**	**45 460**

Resultatregnskap 2024

Sameiet 3050 Solsiden
Alle beløp i NOK
Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	79 963	70 651	85 000	90 950
Sum driftsinntekter		**79 963**	**70 651**	**85 000**	**90 950**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	29 985	20 980	20 953	32 000
Konsulenttjenester	3	22 927	19 239	20 295	22 706
Rep og vedlikehold	4	4 494	9 180	12 100	12 000
Forsikringer		19 442	17 502	19 260	21 399
Leiekostnader		1 008	0	0	0
Andre driftskostnader	5	3 105	3 721	4 230	3 540
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	126	0	0
Sum driftskostnader		**80 961**	**70 750**	**76 838**	**91 645**
Driftsresultat før finansposter		**-998**	**-98**	**8 162**	**-695**
Finansielle poster					
Finansinntekt		998	98	0	0
Sum finansposter		**998**	**98**	**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**	**8 162**	**-695**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	0	7 084	0	0
3601	Felleskostnader næring	79 963	63 567	85 000	90 950
Sum felleskostnader		**79 963**	**70 651**	**85 000**	**90 950**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	28	0	0
Godtgjørelse til styre- og	26 280	18 360	18 360	28 000
Arbeidsgiveravgift	3 705	2 593	2 593	4 000
Sum lønnskostnader	**29 985**	**20 980**	**20 953**	**32 000**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	945	945	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar	19 757	18 092	18 935	20 706
Andre forvaltningstjenester	2 225	202	360	1 000
Sum konsulenttjenester	**22 927**	**19 239**	**20 295**	**22 706**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	2 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	4 494	9 180	10 100	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	**4 494**	**9 180**	**12 100**	**12 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kostnader tillitsvalgte	700	0	450	1 000
Generalforsamling/årsmøte	1 865	3 181	3 240	2 000
Bank og kortgebyrer	540	540	540	540
Sum andre driftskostnader	**3 105**	**3 721**	**4 230**	**3 540**

Til årsmøtet i Sameiet 3050 Solsiden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet 3050 Solsiden som viser et overskudd på NOK 205 802. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 6. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
06.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.03.2025 23:52:20

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Beboermøte 08.04.2025 Avholdes rett etter årsmøtet.
Under kaffe og vafler vil vi orientere om viktige saker for Sameiet, bl a disse sakene:
1)Utfordringer med Skjeggkre/Sølvkre
2)Trivselsreglene
3)Garantitiden på Solsiden utløper 31.7.2025.
-Hver enkelt eier må melde mangler tilbake til Consto
4)Brannøvelser fremover
5)Andre saker

Sameiet 3050 Solsiden

Protokoll for ordinært årsmøte 08.04.2025
Sted: MIF-huset

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder Arne Pedersen velges til møteleder. Styremedlem Hanne Merethe Søberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Vedtak: Som alternativ 1 - Enstemmig

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning." Enstemmig vedtatt

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 359 237 (mot budsjett 2 004 406)
Utgifter: 2 155 047 (mot budsjett 1 941 210)

Resultat: 205 802 (mot budsjett 63 196)

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Vedtak: Styrets forslag enstemmig godkjent

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 145 000.

Vedtak: Forslag til styrehonorar godkjent

Sak 5: Personvalg

Det skal velges et styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Arnfinn Fredriksen stiller til gjenvalg som styremedlem.
Tom Andersen stiller til gjenvalg som varamedlem.
Styret foreslår Mette Elisabeth Knudsen som varamedlem for 1 år.

Styret utgjør valgkomiteen. Du inviteres derfor til å komme med forslag.

Styremedlem (2 år)
Arnfinn Fredriksen

Valgt ble: Arnfinn Fredriksen enstemmig

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Tom Andersen
Mette Elisabeth Knutsen

Valgt ble: Tom Andersen
Valgt ble: Mette E. Knudsen

Årsmøtet ble hevet kl. 18.45

Protokollen undertegnes av:

Arne Pedersen
Møteleder valgt av årsmøtet

Hanne H. Sæbø
Protokollvitne valgt av årsmøtet

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 523	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse:	Hagatjernveien 8D 3050 MJØNDALEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

DRAMMEN KOMMUNE

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Dato: 22.10.2020
Saksnr.: BYGG-20/01709-30
Deres ref.:

Solløsgata 15, ferdigattest for hele anlegget

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	213/520/0/0 Solløsgata 15
Ansvarlig søker:	MAKE ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MJØNDALEN STADION AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av boligblokker og tribuneanlegg mottatt 16.09.2020.

Det ble gitt rammetillatelse 08.02.2019 for oppføring av boligblokker og stadiontribune i sak med saksnummer 19/00053. Midlertidig brukstillatelse for stadiontribune ble først innvilget 11.06.2020 i sak med saksnummer 20/01709, og ble forlenget 11.08.2020 i sak med samme referanse.

Det er søkt om ferdigattest for hele anlegget. Ferdigattesten gjelder for Solløsgata 15, med gnr 213, bnr. 520, bnr. 523 og bnr. 233.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for boligblokker og tribuneanlegg.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 11, datert 14.09.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Byggesak

Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2020, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyret beregnes i antall M. 1M utgjør kr. 2.870,-.

For søknad om ferdigattest for eldre bygg (omsøkt etter 1.1.1998), eller der det ikke var inkludert i gebyret for tillatelse, betales det gebyr på 2M etter gebyrregulativet § 3-4.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-4, 2M kr 5.740,-

Totalt gebyr i saken er kr. **5740**,-. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Origene Mushorangabo
Rådgiver

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kopi: MJØNDALEN STADION AS

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Postboks 7500, 3008 Drammen	Hanne h. Vridve

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Mjøndalen Boligutvikling AS	918754989	esa@profier.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Erteløkka 7	1384	Asker	66799900

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen Kommune	213	523	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
937739443	Mjøndalen Idrettsforening	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	38	B	13	B	49	B	25	B	65	B	37	B	60	B	49	B	49	B
2	B	49	B	14	B	49	B	26	B	69	B	38	B	60	B	50	B	74	B
3	B	49	B	15	B	69	B	27	B	60	B	39	B	49	B	51	B	69	B
4	B	49	B	16	B	38	B	28	B	60	B	40	B	49	B	52	B	49	B
5	B	65	B	17	B	49	B	29	B	49	B	41	B	65	B	53	B	49	B
6	B	38	B	18	B	49	B	30	B	69	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	49	B	19	B	49	B	31	B	69	B	43	B	49	B	55	B	74	B
8	B	49	B	20	B	49	B	32	B	59	B	44	B	49	B	56	B	49	B
9	B	49	B	21	B	65	B	33	B	59	B	45	B	74	B	57	B	49	B
10	B	69	B	22	B	60	B	34	B	49	B	46	B	69	B	58	B	49	B
11	B	38	B	23	B	60	B	35	B	69	B	47	B	49	B	59	B	49	B
12	B	49	B	24	B	49	B	36	B	49	B	48	B	49	B	60	B	74	B
Sum tellere:		4052				Nevner =		4052											

Dato	Innsenderens underskrift
30.04.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.04.20	

STATENS KARTVERK

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen. 30.04.20	Hjemmelshavers underskrift.	Sondre Lundhaug
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	213	523	

Dato	Underskrift	Stempel
30/4-2020	Hanne Lui Vridve	DRAMMEN KOMMUNE Kart og geodata ENGENE 1 3008 DRAMMEN

Dato	Innsenderens underskrift
30.04.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

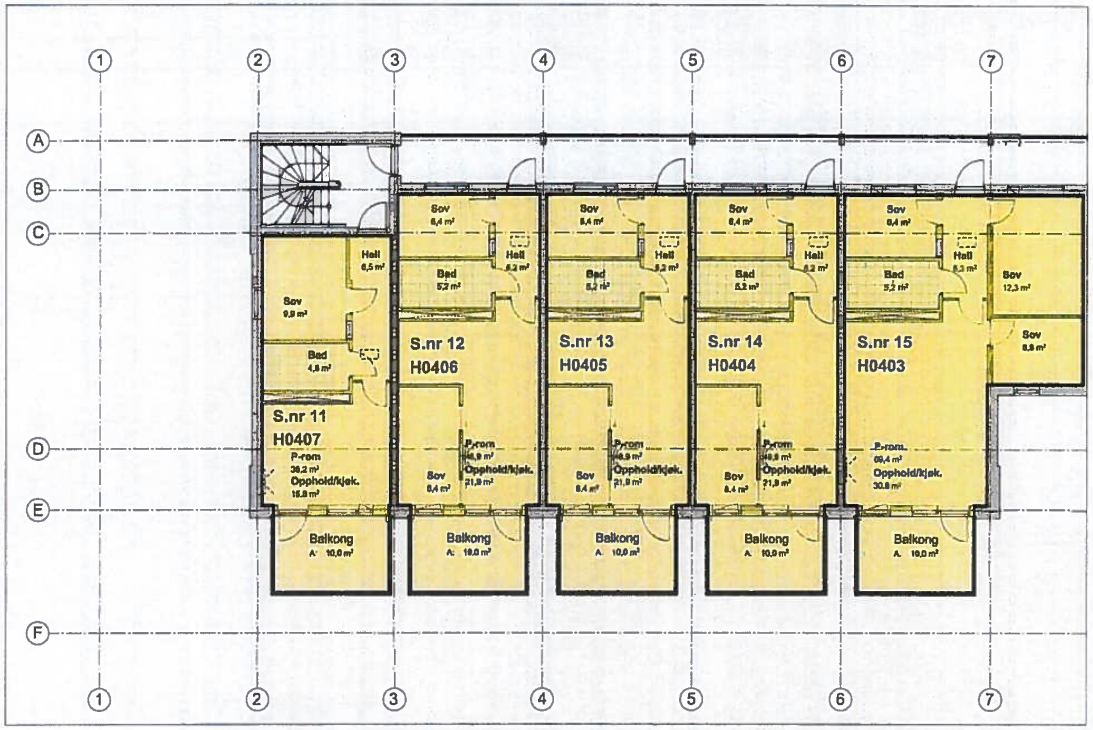
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	686	G	85				109				133				157			
62	N	56	G	86				110				134				158			
63	N	1		87				111				135				159			
64	N	1		88				112				136				160			
65	N	1		89				113				137				161			
66	N	1		90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
		Sum tellere:	4052			Nevner =		4052											

Dato	Innsenderens underskrift
30. 04. 20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK



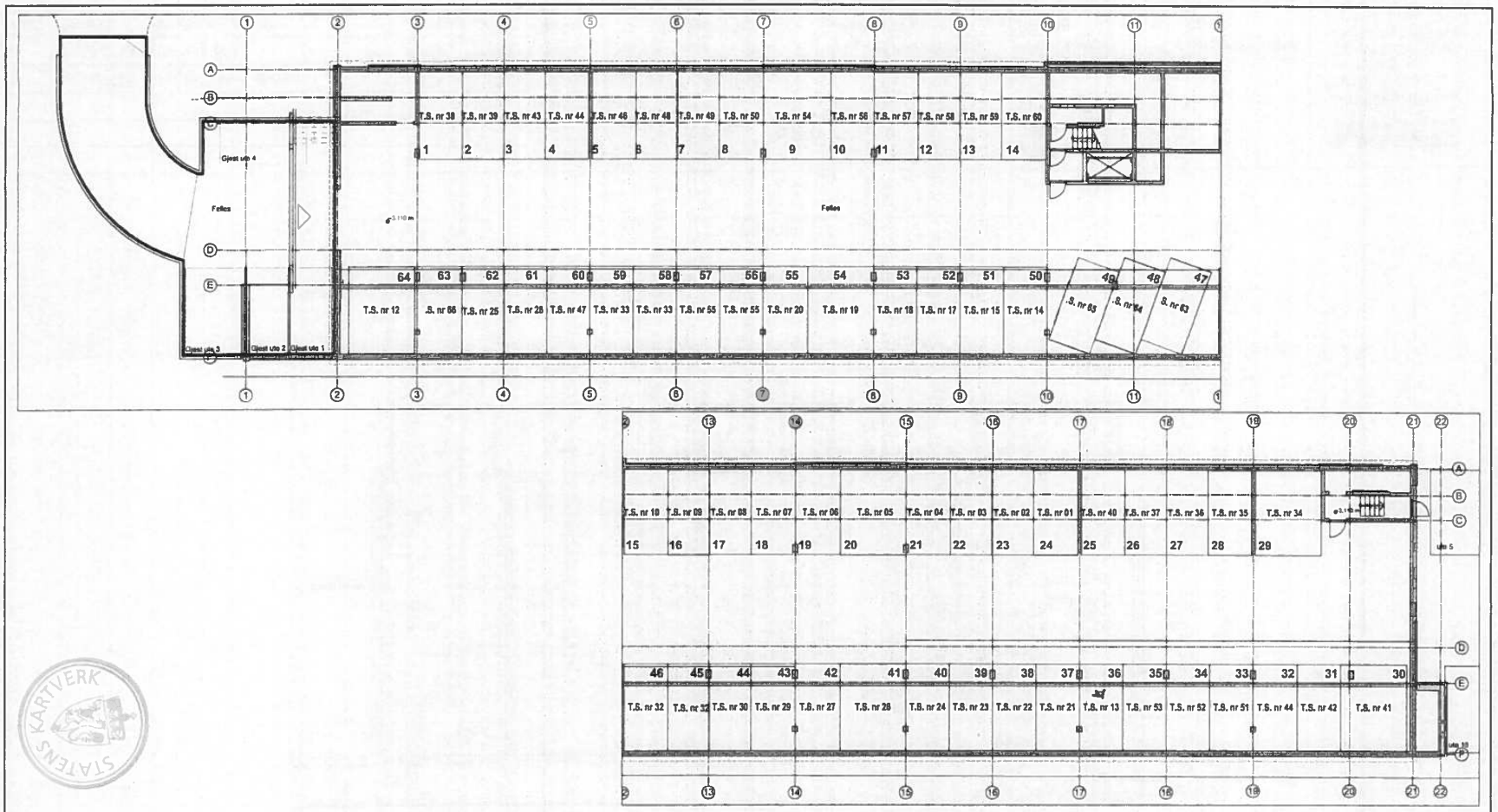
Plan 4 1:200

					Prosjektnummer / Prosjekt 345 Hagatjernveien, 3050 Mjøndalen GNR 213 BNR ~~520~~/523		*Tegningsnummer* **50.5**	*Tittel* **Hus A, Plan 4**	
							Revisjon		
B	03.02.2020	Seksjonering oppdat.	RD	HBB					
A	24.09.2019	Seksjonering	RD	HBB	*Tegningsgruppe* Planer	*Fase* Seksjonering	*Tegnet / Kontrollert* 24.09.2019/	*Målestokk* 1:200	*Originalformat* A4
Rev	*Rev.dato*	*Revisjonen omfatter*	*Tegnet*	*Kntr.*					

MAKE
MAKE Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702

G:\M8 Prosjekt tegning\S1 Prosjekt tegning\345 Hagatjernveien Nedre Eiker\S1 Hovedmodell ArchiCAD\345 Mjøndalen Situasjonsmodell.pln

KARTVERK STATENS

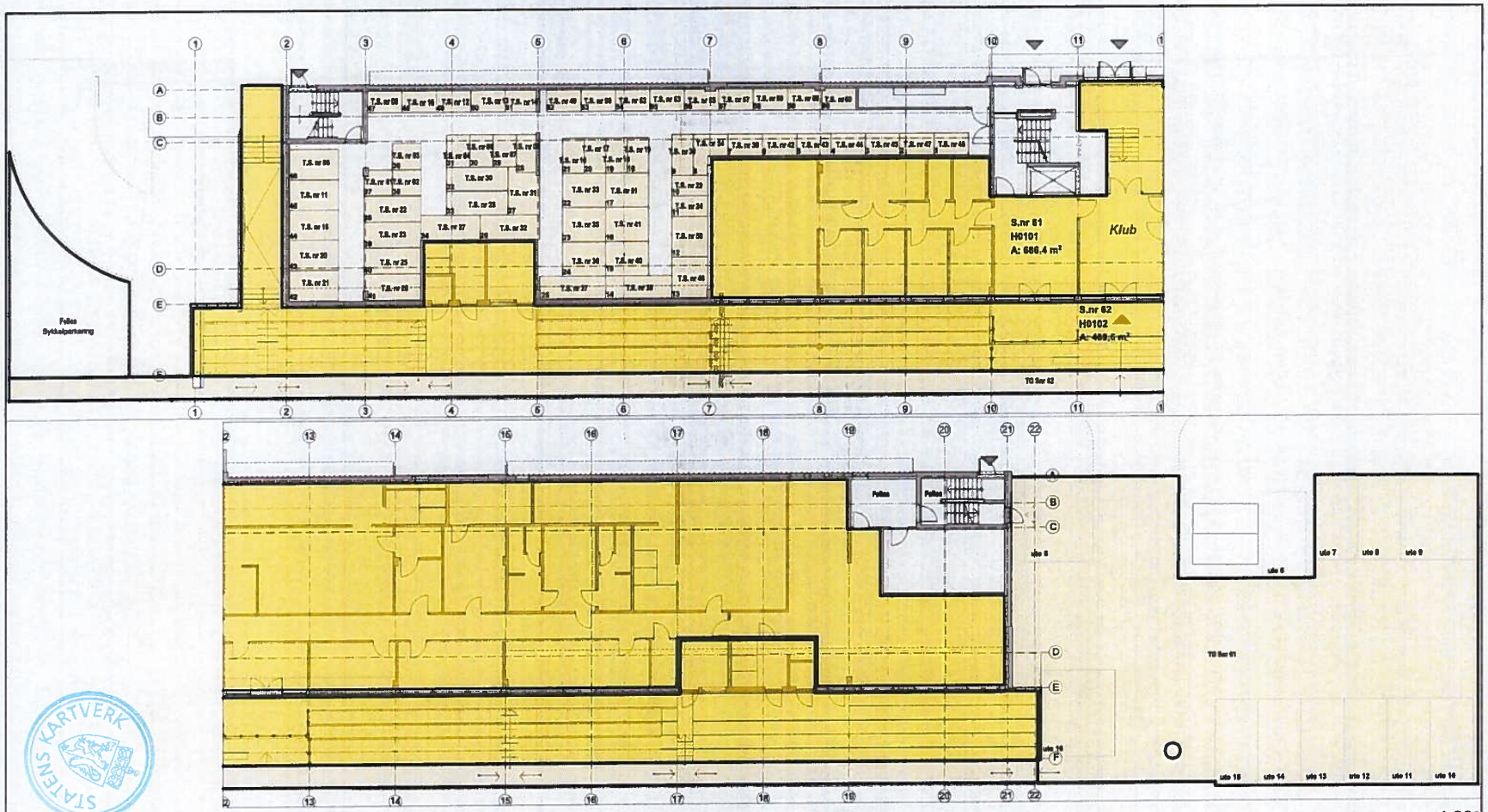


1U

1:300

					Prosjektnummer / Prosjekt 345 Hagatjernveien, 3050 Mjøndalen GNR213 BNR ~~520~~/523	*Tegningsnummer* **50.1** *Revisjon*	*Tittel* **PLAN 1U**	**MAKE** MAKE Arkitekter AS Maridalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
B	03.02.2020	Seksjonering oppdat.	RD	HBB				
A	24.09.2019	Seksjonering	RD	HBB	*Tegningsgruppe* Planer / *Fase* Seksjonering	*Tegnet / Kontrollert* 24.09.2019/09.03.2020	*Målestokk* 1:300 / *Originalformat* A4	
Rev	*Rev.dato*	*Revisjonen omfatter*	*Tegnet*	*Kntr.*				

G:\M8 Prosjekt tegning\S1 Prosjekt tegning\345 Hagatjernveien Nedre Eiker\S1 Hovedmodell ArchiCAD\345 Mjøndalen Situasjonsmodell.pln



Plan 1 1:300

B	03.02.2020	Seksjonering oppdat.	RD	HBB
A	24.09.2019	Seksjonering	RD	HBB
Rev	*Rev.dato*	*Revisjonen omfatter*	*Tegnet*	*Kntr.*

Prosjektnummer / Prosjekt
345 Hagatjernveien, 3050 Mjøndalen
GNR 13 BNR ~~520~~/523

Tegningsnummer
50.2

Revisjon

Tittel
PLAN 1

Tegningsgruppe
Planer

Fase
Seksjonering

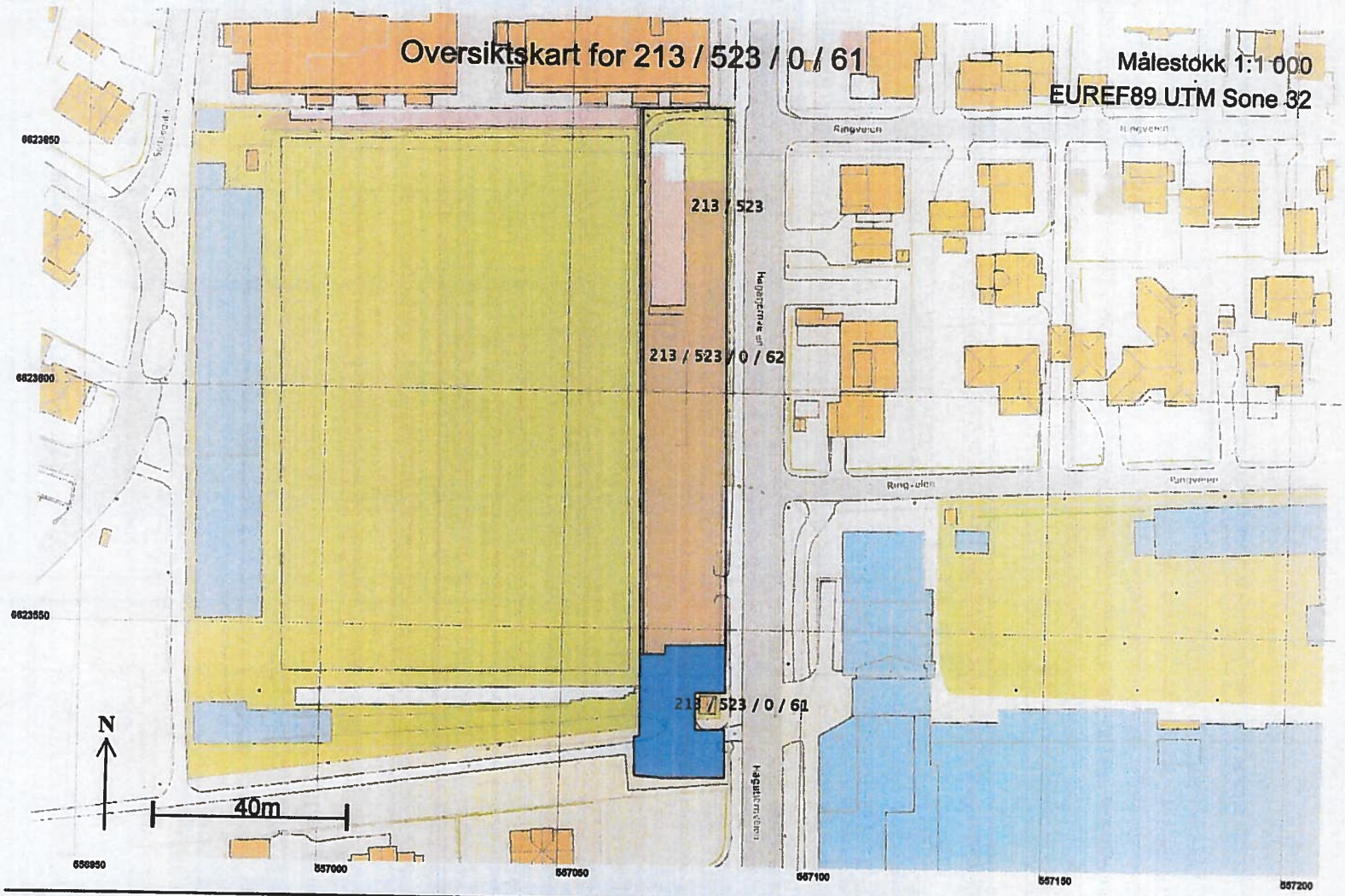
Tegnet / Kontrollert
24.09.2019/29.04.2020

Målestokk
1:300

Originalformat
A4

MAKE
MAKE Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702

R:\R8 Prosjekt tegning\345 Mjøndalen\345 Mjøndalen Situasjonsmodell Polen 200330.pln



STATENS KARTVERK

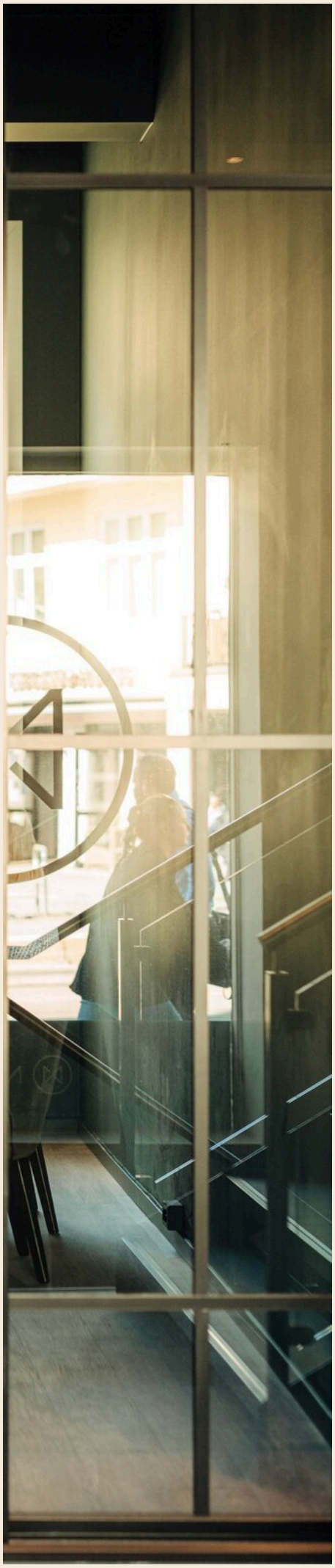
27.04.2020 14.53

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: 10-0102/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagatjernveien 8D 3050 MJØNDALEN
Matrikkel: Gnr 213, bnr 523, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 523, snr 65 (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:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252