

Marienlystgata 8



Velkommen til

Marienlystgata 8



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Strømsø/Nybyen

Pen 3-roms selveier i 2. etg - Balkong - Fjernvarme - Gasspeis - God planløsning - Rett til leie/kjøp av garasjeplass

Prisantydning	4 390 000,-
Omkostninger	111 100,-
Totalpris	4 501 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 031,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no




Design
Design Story



Kort fortalt

Velkommen til Marienlystgata 8!

Dette er en pen og lettstelt 3-roms selveier leilighet i 2. etasje i bygning fra 2008. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Nybyen på Strømsø, med gangavstand til alle byfasiliteter på både Strømsø- og Bragernessiden. En rekke tur- og rekreasjonstilbud rett utenfor døren, herunder både løpe- og friidrettsbane, basketbane, Drammensbadet, Marienlyst stadion, treningssentre mm. Pendlervennlig, med umiddelbar nærhet til busstopp og få min. gange til togstasjon.

- Noen høydepunkter:
- God planløsning
- Heis
- Fjernvarme via radiatorer er inkludert i felleskostnadene
- Rett til leie eller kjøp av garasjeplass som har infrastruktur for elbil (Ikke ladeboks)
- Flott atrium til felles bruk

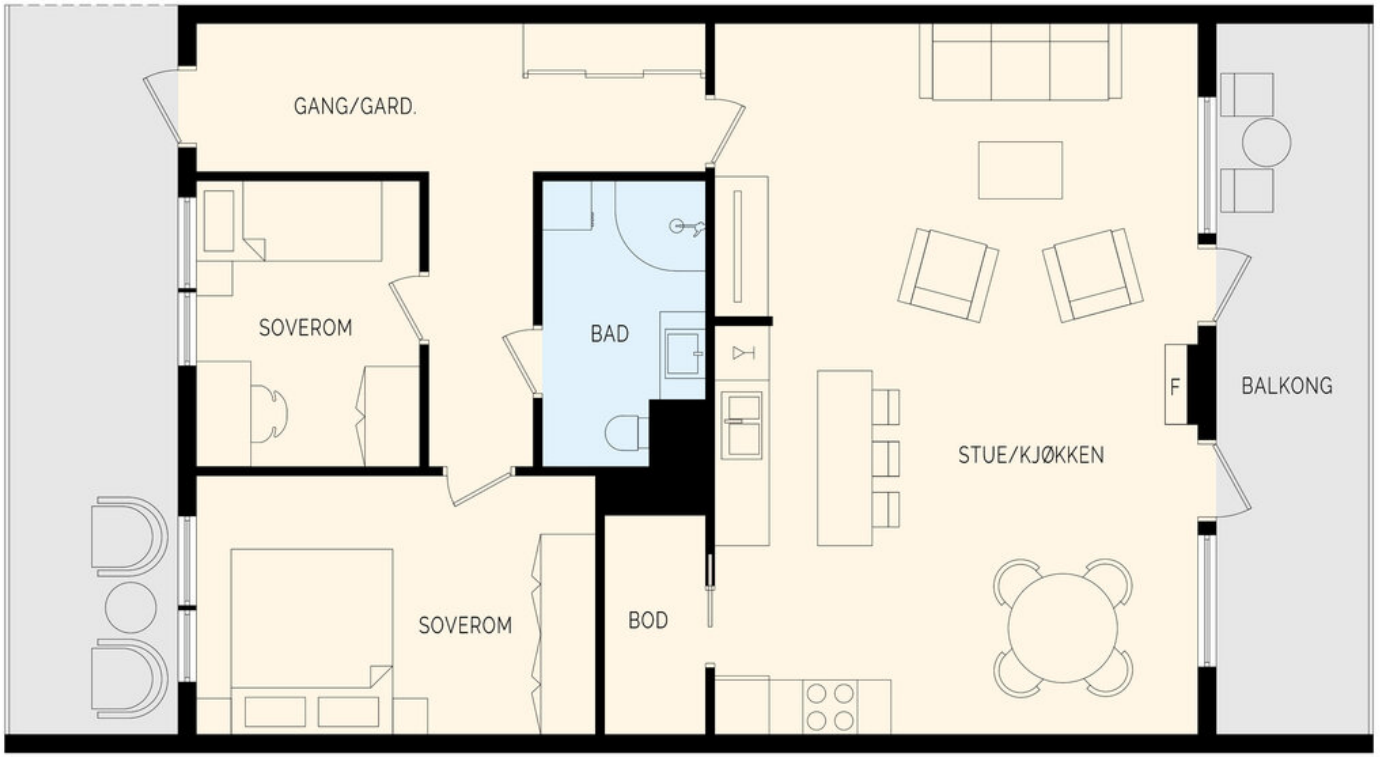
Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i parkeringskjeller
Total BRA: 5 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet














How to
Pollie's plant









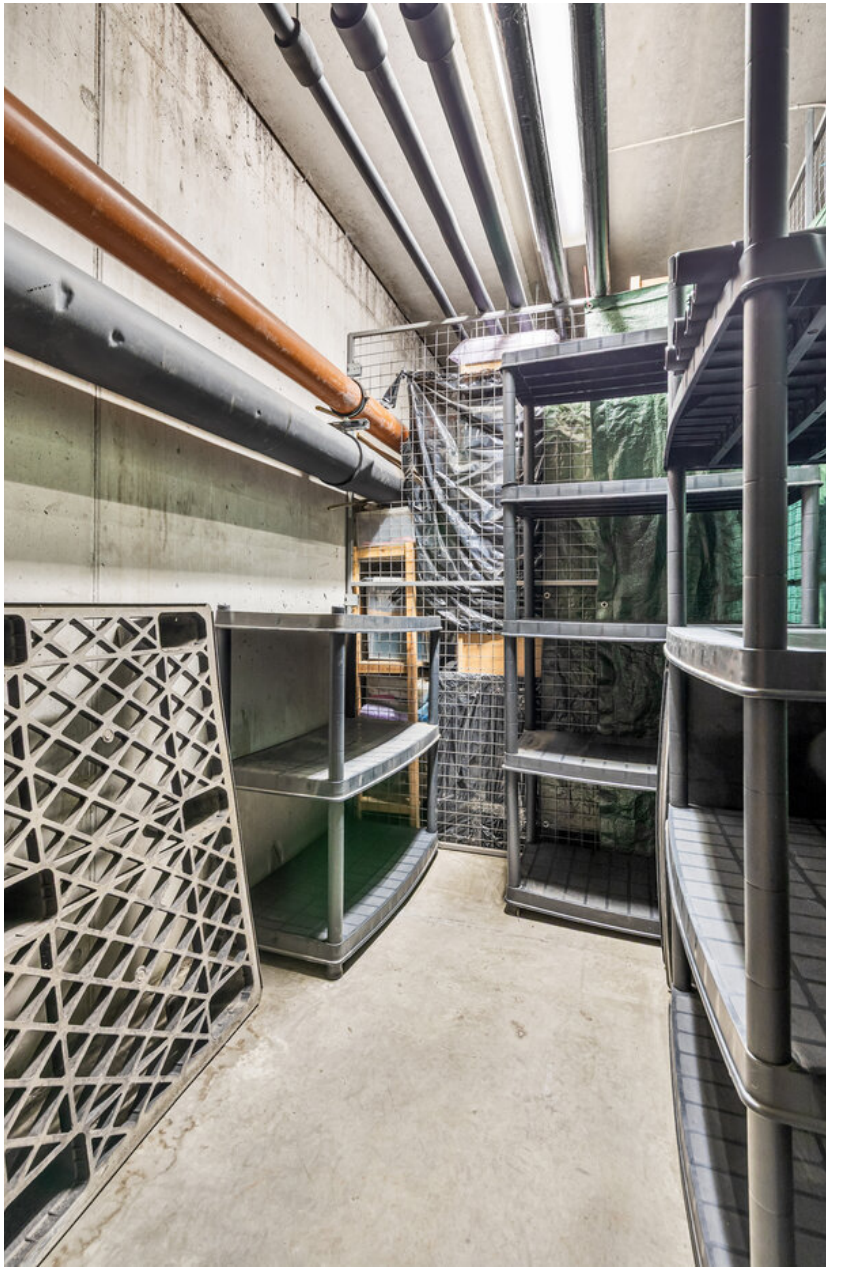













Bragernes torg
Togstasjon
Bussterminal

Informasjon

Marienlystgata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0308/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 959, snr 44 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Knut Andreas Moum

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 501 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 800,- (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
2008

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i parkeringskjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 12 m²
BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m²

Innhold

2. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad, 2 soverom og bod.
Sportsbod i felles kjeller med plass nummer 220.

Standard

Entré/gang:
Romslig og innbydende entré med plass til å henge fra seg. I tillegg er det garderobeskap plassert i gang som medfølger leiligheten.

Stue/kjøkken:
God planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har gasspeis som gir god stemning i vinterhalvåret. Her har man gode møbleringsmuligheter og mye naturlig lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen er eldre men funksjonell, og har en praktisk og vel gjennomført utnyttelse på plassering av innredning ifht. planløsningen. Innredning på kjøkken er i dag bestående av over- og underskap, skuffer og kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat og vegg mellom benk og overskap er flislagt. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer hvor komfyr og oppvaskmaskin medfølger leiligheten. Frittstående kombiskap kan medfølge etter avtale. Utgang til overbygget balkong med frostglasset rekkverk som skjermer for innsyn.

Bad:
Pent flislagt bad med varmekabler og innredning bestående av klosett, dusjhjørne med innfellbare dører og baderomsinnredning med speil. Badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger leiligheten.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 soverom, hvorav hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod:
Bod med lagringsplass.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Men beboer kan leie/kjøpe garasjeplass i garasjeanlegg som ligger i kjelleretasjen. Det er heis- og trappeadkomst til garasjeanlegget direkte fra etasjeplan. Bestemmelsene angående parkeringsplasser er under mulig endring hvor det foreligger dialog om å gjøre bruksrett til plassene om til eierforhold til hver enkelt sameier.

Garasjeanlegget eies i dag av Marienlyst Parkering AS, og evt. leie/kjøp av p-plass skjer ved henvendelse til Marienlyst Parkering AS.

Det er varslet en månedspris for å leie p-plass i garasjeanlegget på kr 1 700,- fra år 2026.
Garasjeanlegget har for øvrig infrastruktur for el-bil lader og ved oppkobling er det et krav til bruk av faste avtaler med leverandører. Den enkelte seksjonseier betaler selv for el-bil lader til sin p-plass og for eget forbruk via sameiets leverandør, Whatt If. Det vil bli sendt ut faktura årlig for felleskostnader for garasje. All avtale om leie og kjøp må henvendes direkte til Marienlyst Parkering AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, i regi av forsikringsselskapet. (Punktet er feilutfylt. Det gjelder en bod, ikke et bad/våtrom. Det var lekkasje i en bod, som ble utbedret av faglært som forsikringssak)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Det ble gjort El-tilsyn av leiligheten 18.11.2022. To avvik er bekreftet lukket ved rapport fra Glitre Nett 28.08.2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Eventuell kommentar: Se kommentar ang. lukking av avvik etter el-tilsyn over.

Samsvarserklæring:
Det fremgår ikke 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

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Byggemåte:
Tak: Flatt tak, tekket med papp/folietekking.
Utvendig kledning: Liggende trekledning.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Etasjeskiller: Betong dekke.
Grunnmur: Betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.
- Dører: TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at jevnlig vedlikehold/justeringer bør påregnes.
- Overflater: TG 2 settes da det bør påregnes noe oppgraderinger/vedlikehold på overflater.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene. I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.
- Overflater vegger og himling bad: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Overflater Gulv bad: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.
- Sanitærutstyr og innredning: Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

Innbo og løsøre

- Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger
- Frittstående kombiskap kan medfølge etter avtale

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis.

- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 146,- kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 031,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Fjernvarme kr 573,-
Vedlikeholdsfond kr 648,-
Internett/bredbånd/tv kr 412,-
Gass kr 251,-
Felleskostnader etter eierbrøk kr 984,- som inkluderer øvrige felleskostnader i sameiet som renhold, vaktmestertjenester m.m.
Felleskostnader likt fordelt kr 1 164,- som inkluderer renovasjon, felleskostnader for boder i garasjer, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Sameiet har individuell avregning av gass, slik at man betaler for eget forbruk. Første avregning vil skje omtrent i slutten av 2025/starten av 2026 for perioden okt'24-okt'25. Deretter årlig.

Kommunale avgifter

Kr 4 259,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: kr 2 628,-
Vann: kr 1 631,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Renovasjon er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 115 870,-
Som sekundærbolig: kr 4 463 480,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv, internett og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2 , orgnr. 992155159

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II består av 111 boligseksjoner på eiendommen.

Informasjon om boligselskapet og sameieres boforhold ligger inne på Vibbo.no. Her finner man, ved innlogging, oversikt over sin bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Besøkskort til parkering kan kjøpes gjennom Vibbo, se teamsak.

Saker som har vært og er under arbeid:
Det utføres løpende og periodiske vedlikehold av bygningsmassen. Større saker som har vært behandlet i perioden er:
- Inspeksjon av gasspeiser
- Kontroll av gassanlegg
- Oppfølging av avvik årskontroll brannanlegg
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg
- Kontroll av pulverapparat
- Utbedring av gassanlegg basert på RSM sin rapport
- Montering av varmekabel på tak i MG8 for å unngå isdannelser i sluk og takrenner, som tidligere har skapt vannlekkasje
- Sørget for sikker adkomst til tak i Christen Smithsgate og Danvikgata ved montering av stiger
- Byttet ladeopperatør til Wattif
- Flere beboere fikk avslag på søknad om besøksparkering og andre fikk inndratt tidligere innvilget avtale, styret har fulgt opp mot kommunen og fått medhold i at sameiets beboere kan få kjøpe besøkskort - for bestilling av besøkskort, se teamsak på Vibbo.
- Styret har etablert dialog med ny prosjektleder fra NBBO Byggtek for oppfølging av vedlikehold og vannskader, slik at vi får god oversikt over behovene fremover.
- Byttet til nye pumper på fjernvarmeanlegget.
- Oppfølging av boder med pålegg om sensor eller justeringer etter brannkontroll
- Oppfølging mot beboere ved skadetilfeller (flere vannskader og innbrudd i kjeller)

Styret engasjerte Servicepartner NorgesGass til å bistå med lukking av avvik på gassanlegget. Avvikene på rutiner og lovpålagt dokumentasjon gjaldt eksplosjonsverndokument, årlig service fordamper, risikovurdering og tegningsunderlag. Avvikene på anlegget gjaldt tetthetskontroll på abonnementsskap, gassrørledningen inne i bygg, gasstilførsel ledning abonnentskap, inntaksskap, merking av inntaksskap og merking ved LPG-tank. De fleste av avvikene er per mai 2025 lukket.
Et av de større avvikene som må lukkes, er at det i 74 leiligheter er avdekket at det ikke er såkalt "rør i rør" i gassanlegget inn til peisen. Dette avviket medfører et noe omfattende arbeid, som er estimert med ca. 11 timer per leilighet og en kostnad på ca. 1,3 MNOK, som styret foreslår dekt via oppsparte midler (opptjent egenkapital). Denne kostnaden er ikke oppført i budsjettforslaget for 2025. Styret har også inngitt en forliksklage til Forliksrådet i Oslo for å avbryte foreldelsesfristen for et evt. mangelskrav mot Alfa Olis AS, som opprinnelig leverte gassanlegget. Når utbedringen er utført vil styret kontakte advokat for å ha en dialog om saken skal forfølges videre.

Garasjeseksjonen er skilt ut som egen anleggseiendom og eies av Marienlyst Parkering AS. Disse vilkår er tinglyst som heftelse på samtlige seksjoner.
Det er en forutsetning at det skal tinglyses en erklæring om at de seksjoner/seksjonseiere som har bruksrett til/leier parkeringsplass samt har bruksrett til boder i garasjeseksjonen, skal få rettsvern ved at erklæring om bruksrett/leierett blir tinglyst som en heftelse på garasjeseksjonen. Felleskostnader for garasjeseksjonen, fordeles forholdsmessig på de som har bruksrett til boder og bruksrett/leierett til parkeringsplasser. Fordeling skjer på det grunnlag av det areal vedkommende disponerer, i henhold til sameiets Vedtekter.

Det foreligger også dialog om å gjøre bruksrett til garasjeplassene om til eierforhold til hver enkelt sameier. Nærmere informasjon kommer. Hvis vedtak på

årsmøtet medfører omgjøring til eierforhold, er det mulig at det tilkommer utgifter i forbindelse med dette (eks. dok. avg.).

Det er per tidspunkt ikke planlagt noen endringer i felleskostnadene ila året utover de justeringer som allerede er gjort, men dette må vurderes igjen når gassanlegget er ferdig utbedret og når styret har mottatt en oppdatert plan for vedlikehold av prosjektleder.

I budsjettet for 2025 legges det opp til bruk av vedlikeholdsfondet med kr 1.031.000,-, til løpende vedlikehold fasader, tak og dører, oppfølging av energikartleggingen og prosjektledelse. Kommunale avgifter, det er budsjettert med omtrent 15% økning for renovasjon. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Fellesformue
Kr 37 440,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 882 150. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 238 966,-.

Styreleder opplyser om per 08.04.2025 at det er funnet avvik ved kontroll av gasspeiser. Dette gjelder for 68 leiligheter, hvor avvik må utbedres (rør-i-rør avvik). Sameiet vil også engasjere prosjektleder som vil se på om det er behov for annet vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8575008

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 365 kvm (Eiertomt)
Fellesområdet er opparbeidet som et flott atrium med sittebenker, pergola og steinbelagte passasjer mellom pene gressarealer og blomsterbed.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/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

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger tilbaketrukket og rolig i Nybyen, på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo. Det er ca. 5 - 6 minutter å gå til tog.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen hvorav den nyeste som kan nevnes er Friluftløftet 2018, med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet handle på lokal og økologisk sjokoladebar, ta del i utelivet på Rekord bar, og handle grønnsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud. Ca. 5 minutters gangavstand til nærmeste dagligvare Joker Konnerudgata og Coop Extra Byhaven. Ca. 10 minutters gange til Strømsø senter og Elvebyen legesenter. I tillegg er det kort gangavstand til Drammensbadet og treningssenter.

Union brygge ligger kun en kort gåtur unna leiligheten, og her finner du det meste av servicetilbud, i tillegg til et moderne bibliotek og Universitet Sørøst-Norge. På den andre siden av elven finner du Bragernes sentrum innenfor en gangavstand på ca. 10 - 15 minutter. Bragernes sentrum byr på det meste man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som blant annet restauranter, uteliv, treningssenter, kjøpesenter, butikker og kino.

Åspaviljongen er en hyggelig gåtur unna leiligheten, og ligger rett over bebyggelsen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og elven. Spiraltoppen er også en attraktiv destinasjon for en hver turgåer, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner du både restaurant med uteservering og friområde med utsikt over hele Drammensdalen. Fra Spiraltoppen kan du enten ta deg en gåtur en varm sommerdag, eller en langrennstur på vinteren i en av mange lysløyper. Det er også utrolig kort avstand til Marienlyst hvor du kan finne alt i fra Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, kunstis-anlegg, treningssenter og Drammenshallen. Du finner også meget flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bl.a Spiralen og innover Drammensmarka.

Bebyggelse

Består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringsbygg

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til busstopp "Museumsparken" med 10 ulike linjevalg. Ca. 5- 6 minutters gange til buss- og togstasjon. Drammen stasjon har hyppige avganger retning Asker/Oslo og Kongsberg - Tog fra Drammen til Nationaltheateret tar ca 31 minutter og det ca. 60 minutter til Oslo Lufthavn med flytoget. For mer

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

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager i gangavstand til boligen er Marienlyst barnehage, Lassebakken barnehage og Danvik barnehage. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage
Gangavstand til Danvik skole (1-7 kl) og Marienlyst skole (8-10 kl).
Ca. 3 - 7 minutters gangavstand til fritids- og idrettstilbud på Marienlyst med turnhall, Drammensbadet, stadion, ishockey og treningssenter Bølgen/Drammensbadet og Family Sports Club Akropolis Marienlyst m.m. Kort gangavstand til skaterbane under motorveibrua.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.12.2009.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 28.03.2009 som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 18.06.2025 er eiendommen avsatt til "nåværende boligbebyggelse", "flomfare" og "miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur".

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for Marienlyst Park (26.11.2002) med formålene; " Boliger", "Felles grøntareal" og "kjørevei". For gjeldende retningslinjer og bestemmelser se link:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/060257-10/true/false

Relaterte planer i området:
- Drammens is. Regplan for kvartalet: Konnerudgt-Rynningsgt-Marienlystgt-Christen Smiths gt (29.04.1997)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/110/959/44:
28.11.2007 - Dokumentnr: 977728 - Best. om adkomstrett, gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen og rettighetshaver. Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:959
Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 110 bnr. 959 i Drammen kommune gir herved gnr. 110 bnr. bnr. 241 rett til å benytte et areal av gnr. 110 bnr. 959 til kjørbar adkomst. Arealet fremgår av vedlagte kartutsnitt, men det tas forbehold om endring i traseen. Nåværende og fremtidige eiere og

hjemmelshavere til gnr. 110 bnr. 959 forplikter seg videre til ikke å inngjerde det området som skal benyttes til kjørbar adkomst.

29.11.2007 - Dokumentnr: 982513 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:991. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen og rettighetshaverne. Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:959
Rett til kjørbar adkomst over gnr. 110 bnr. bnr. 959, bnr. 246 og bnr. 945 ned til og opp fra gnr. 410 bnr.

29.11.2007 - Dokumentnr: 985208 - Erklæring/avtale om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold mv.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:991, kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaverne til eiendommene og Drammen kommune i fellesskap.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:959
Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 110 bnr. 959 og gnr. 410 bnr. 2 i Drammen kommune erklærer med dette at grensene mellom overflateeiendommene og undergrundsvolumet er trukket i underkant av betongdekket mellom dem i horisontalplanet- på kote.

29.11.2007 - Dokumentnr: 985363 - Erklæring/avtale. Samtykke til videre utbygging av naboeiendommer og senere uskilte parseler samt grensejustering
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:246
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Marienlyst Eiendom AS
Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:959
Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr. 110 bnr. 959 i Drammen kommune samtykker med dette i den videre utbygging som skal skje på eiendommene gnr. 110 bnr. 241 og bnr. 246 og senere utskilte parseller fra bnr. 241 og bnr. 246. Det samtykkes videre i at det foretas grensejusteringer som selger av boligprosjektet, Marienlyst Park II AS, eller Marienlyst Eiendom AS anser tjenlig.

26.08.2011 - Dokumentnr: 675362 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rett til å plassere bygg nærmere grensen enn 4 meter. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Rett til å ha deler av det leilighetsbygget som er under oppføring permanent liggende i nabogrensen og deler av samme bygg permanent liggende nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

12.12.2007 - Dokumentnr: 1024972 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/7637

24.06.2011 - Dokumentnr: 490238 - Erklæring/avtale. Rett til å plassere og ha stående felles avfallscontainer for renovasjon
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:246. Kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune. Nåværende og fremtidige eier og hjemmelshaver til gnr. 110 bnr 246 gir herved gnr. 110 bnr. 241, bnr 945 snr.1- 52 og bnr 959 snr 1 - 111 i Drammen kommune rett til å ha stående felles avfallscontainer for renovasjon på gnr 110 bnr 246.

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.

Rengjøring av leiligheten er utført av rengjøringsfirma. Utover dette vil det ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 900,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900 (1. inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 228,- 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

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Siste protokoll/årsregnskap
- Kartutsnitt
- Reguleringsplankart (Link til bestemmelser under okt. "regulerings- og arealplaner" i salgsoppgave)
- Byggetegning
- Ferdigattest
- Nabolagsprofil

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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Marienlystgata 8

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
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
10-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Knut Andreas Moum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Karl Gjermund Moum

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: 8575008
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, i regi av forsikringsselskapet

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

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

Eventuell kommentar: Det ble gjort El-tilsyn av leiligheten 18.11.2022. To avvik er bekreftet lukket ved rapport fra Glitre Nett 28.08.2025.

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?
Nei

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Se kommentar ang. lukking av avvik etter el-tilsyn over.

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

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

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

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0308/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 959, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 21.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1382 **Referansenummer:** TK1597

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Flatt tak, tekket med papp/folietekking.
Utvendig kledning: Liggende trekledning.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Etasjeskiller: Betong dekke.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Gasspeis.
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass nummer 220.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør, i tillegg er det to balkongdører.

Leiligheten har en balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

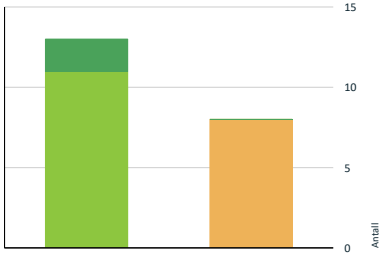
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør, i tillegg er det to balkongdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at jevnlig vedlikehold/justeringer bør påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert en del bruksmerker på parkettgulvet, samt mindre merker på vegger etter oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Gjenværende forventet levetid: 8 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i stuen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Det er opplyst at vannmålerne for varmt- og kaldtvann ble skiftet 28.08.2025.
De nye målerne har elektronisk registrering, og kommunen henter automatisk inn forbrukstall for leiligheten.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

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

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

TG 1 Elektrisk anlegg

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.
Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 18.11.2022, uten avdekket feil eller mangler.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	12
Felles kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**			**12**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, bad, bod, entré, gang, soverom, soverom 2		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 12 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom: - Bod på ca. 4 m²

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Knut Andreas Moum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	959		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marienlystgata 8

Hjemmelshaver
Moum Karl Gjermund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Marienlystgata 8, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 959
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

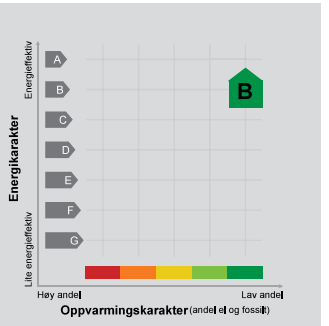
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TK1597

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Marienlystgata 8
Postnummer	3045
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	959
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20200952
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	Energiattest-2025-168293
Dato	15.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Marienlystgata 8	20200952	H0207	44	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
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	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
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	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,07
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	0,00
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	0,87
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
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 biobrenselbaserte 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	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2020

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	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 524 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	3 051 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 473 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 524 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK II,
Org.nr. 992 155 159

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

1. Ivareta drift av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområde
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Eierseksjonssameiet består av 111 boligseksjoner (omtalt som bruksenheter eller seksjoner), benevnt med B i oppdelings-begjæringen, beliggende på gnr 110 bnr 959 (eiendom er fradelt gnr.110 bnr. 241) i Drammen kommune. Oppdelingsbegjæringen er datert 10.9.2007 og tinglyst den 12.12.2007. Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

KAP 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). 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.

(2) 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele eierseksjonssameiet Marienlyst Park II, og etter forutgående godkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(3) Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 3-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 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.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår,
3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
4. Behandle vederlag til styret,
5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
6. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
7. Velge revisor dersom denne har fratrådt,
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. 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.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest èn måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

§ 3-10 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

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

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

§ 3-12 Valgkomite

Årsmøte velger en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av tre seksjonseiere. Medlemmer av valgkomiteen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges. Valgkomiteen velger selv sin formann. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 4-2 Styremøter

(1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

§ 4-3 Styrets virksomhet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4-6 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.

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Garasjeseksjonen skal ikke dekke noen del av fellesutgiftene, slik at denne seksjonens eierbrøk ikke vil inngå i beregningsgrunnlaget ved utligning av fellesutgiftene på boligseksjonene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

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

(4) Følgende kostnader er likedelingskostnader som fordeles likt på hver enkelt seksjonseier. Dette består av følgende:

a. Vedlikehold av gassanlegg, inspeksjon av gasspeiser, leie av utvendig gasstanker, brannsikring samt ventilasjon og filterskifte
b. Kabel-TV
c. Renovasjon/renhold (Drammen kommune)
d. Kostnader med dugnadsarbeid, styrearbeid og generalforsamling
e. Felleskostnader for boder i garasjeanlegg
f. Styrehonorar og forretningsførerhonorar
g. Bankomkostninger (gebyr ved betalingstransaksjoner)

Generelt:

a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.

b. Forbruk av gass til gasspeisene blir forskuttert over sameiets budsjett. Frakopling eller manipulering av teller på gasspeis er ulovlig og kan føre til rettsforfølgelse.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
(7) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige à konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

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

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

(4) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

KAP. 6 GARASJEANLEGGET

§ 6-1 Garasjeanlegget

(1) Garasjeseksjonen er skilt ut som egen anleggseiendom (dvs. en eiendom under bakken som gis eget gnr/bnr) og eies av Marienlyst Parkering AS (org.nr. 981 362 918). Disse vilkår er tinglyst som heftelse på gnr 110 og bnr 959 og skal hvile som en heftelse på samtlige seksjoner.

(2) Sameiet disponerer ikke eget parkeringsareal, og tilrettelegging og utvikling av infrastruktur for el-bil og ladbare hybrider i garasjeseksjonen, må fremmes for Marienlyst Parkering AS, jfr, første ledd. Bytteordningen som fremgår av eierseksjonsloven § 26 for parkeringsplasser som er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjelder ikke da sameiet ikke har egne parkeringsplasser.

§ 6-2 Bruksrett/leierett i garasjeseksjonen

Det er en forutsetning at det skal tinglyses en erklæring om at de seksjoner/seksjonseiere som har bruksrett til/leier parkeringsplass samt har bruksrett til boder i garasjeseksjonen, skal få rettsvern ved at erklæring om bruksrett/leierett blir tinglyst som en heftelse på garasjeseksjonen. Dersom en slik erklæring ikke lar seg tinglyse, er bruksretten/leieretten til parkeringsplass samt bruksrett til boder gjennom denne bestemmelse nedfelt i vedtektene. Eierseksjonssameiets forretningsfører skal i så fall føre et rettighetsregister som til enhver tid er oppdatert.

§ 6-3 Fordeling av felleskostnader for garasjeseksjonen med boder

Felleskostnader for garasjeseksjonen, fordeles forholdsmessig på de som har bruksrett til boder og bruksrett/leierett til parkeringsplasser. Fordeling skal skje på grunnlag av det areal vedkommende disponerer.

KAP. 7 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 7-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, vinduskarmer og ytterdører.
j) låser og nøkler til bruksenheten

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

(9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

(2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

§ 7-3 Vedlikehold og kontroll av gassanlegg (gasspeis)

(1) Den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at kravene i den til enhver tid gjeldene *forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*, overholdes. Sameiet inngår avtale med kompetent firma for å utføre service/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav, og den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at servicefirmaet får tilgang til anlegget i den enkelte bruksenhet for å utføre nødvendig service og vedlikehold. Eventuelle utbedringer utenom selve inspeksjonen som ikke skyldes alminnelig slitasje, skal belastes seksjonseieren.

(2) Dersom seksjonseieren ikke stiller bruksenheten til rådighet for inspeksjon i tråd med sameiets inspeksjonsplan, kan styret sette en frist for seksjonseier til å gjennomføre den forskriftsfestede plikten til vedlikehold og inspeksjon. Styret kan kreve at seksjonseier selv avtaler tidspunkt med firmaet sameiet bruker, og betaler for inspeksjonen. Når inspeksjon/vedlikehold er utført, skal dette meldes og dokumenteres til styret.

(3) Dersom styret har satt en frist for å gjennomføre vedlikehold/inspeksjon to ganger uten at dette er etterfulgt, kan styret varsle brannvesenet som tilsynsmyndighet. Hvis manglende vedlikehold/inspeksjon i henhold til forskriftsfestede krav i en bruksenhet medfører en slik fare at gassanlegget i sin helhet må stenges, vil utgiftene ved stengning og restart bli belastet eier av den aktuelle seksjonen.

KAP. 8 ANDRE BESTEMMELSER

§ 8-1 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 8-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 8-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MARIENLYST PARK II

Innhold

1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg 1
2. Regler for ro i leilighetene 2
3. Renhold og dugnad 2
4. Garasjer og parkering 3
5. Diverse 3
6. Ansvar 4
7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold 4

Et boligsameie utgjør et felleskap som seksjonseierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom seksjonseierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg

1.1 Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige seksjonseierne ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller til vanlig bruk av trapperommet.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å la barn å leke i garasjeanlegget.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Hver enkelt bruksenhets utvendige fasade, så som terrasse, himling, kledning, søyler, utgangsdør, vinduer og gulvdekke i svalgang er sameiets estetiske uttrykk. Enhver endring av dette skal skriftlig forhåndsgodkjennes av styret. Det tillates ettermontert markiser på forskriftsmessig vis, og under den forutsetning at gjeldende fargekode fastsatt av styret benyttes. Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra

styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7. Det er ikke tillatt å lufte hunder inne i atriumet. Tilgrising i fellesarealer, så som i trapperom, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

1.8 Utgangsdører skal alltid holdes låst. Det skal ikke slippes inn noen som skal inn til andre enn en selv. Dører til boder skal alltid holdes låst.

1.9 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

2. Regler for ro i leilighetene

2.1 Enhver plikter å påse at bruksenheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Støy, herunder høyrøstet sang, musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

3. Renhold og dugnad

3.1 Fellesarealet skal rengjøres minst en gang i uken, senest på fredager i den enkelte uke. Sameiet leier inn et firma/person som sørger for nødvendig renhold av fellesoppganger, trapper og heiser.

Arbeidsoppgaver ved renholdet er: renhold av oppganger, inngangsparti, fjerning av flekker i korridorer, trapper, vegger og dører (herunder ned til garasje), heiser, speil i heiser og vinduspuss i oppganger. Tørke støv på oversiden av alle gelendere. Vasking under dørmatter og risting av disse.

3.2 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med anvisninger fra kommunens renovasjonsselskap. Det er ikke tillatt å sette igjen ting i søppelrommet som ikke er våtorganisk avfall, restavfall, plast eller papir.

3.3 Det kan avholdes inntil to dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst

to ukers skriftlig varsel til sameierne. Det kan bli aktuelt å kreve inn avgift, dersom seksjonseiere ikke møter og dersom dugnad blir vanskelig å gjennomføre ved lav oppslutning, og styret ser det hensiktsmessig å leie inn noen til å foreta nødvendige arbeider som var tenkt utført via dugnad.

4. Garasjer og parkering

4.1 Garasjeplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre. Lagringsplass i kjeller er for de som har bruksrett til boder og lagring i disse.

4.2 Dersom ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet.
- Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk eller nødvendig tilbringertjeneste.

5. Diverse

5.1 Tap av nøkler eller åpnere til garasjeport må meldes til styret.

5.2 Det skal være en standardisert postkasse- og ringeklokkemerking i tråd med vedtak av generalforsamlingen. Informasjon om dette ligger på sameiets intranett og ny seksjonseier/leietaker må gjøre seg kjent med dette og selv bestille merking i tråd med dette.

5.3 Ved flytting eller andre grunner til at man bruker heisen over lang tid, skal det settes opp varsel om dette i den gjeldende heis minst en dag i forkant.

5.4 Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Det samme gjelder eventuelle terrassevarmere. Disse må ikke forlates uten tilsyn.

5.5 Alle seksjonseiere/leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks. Brannmelder som er i hver enkelt leilighet må ikke røres, da dette kan innebære svikt i systemet, samt at dette påfører sameiet kostnader til reset av brannvarslingsanlegget. Den enkelte seksjonseier/leietaker vil bli belastet for kostnader ved å rette opp feil ved brannmelder/restarte systemet som er en konsekvens av at seksjonseier/leietaker har rørt brannmelder/brannvarslingsanlegget.

5.6 Hver seksjonseier/leietaker må føre tilsyn med pulverapparatet i den enkelte leilighet og vende dette hver 6. måned.

5.7 Fyrverkeri på sameiets område er forbudt.

5.8 Blomstervanning og vask av terrassen bør gjøres med forsiktighet, slik at det ikke renner ned til naboen under.

6. Ansvar

6.1 Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av sin husstand, leietakere og andre som seksjonseier svarer for.

6.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet fra noen som seksjonseier svarer for etter punkt 6.1.

7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til seksjonseierne skal enten skje ved direkte kontakt med den enkelte seksjonseier eller via postkasse eller e-post. Meddelelser anses for gitt dagen etter at denne er levert i seksjonseiers postkasse/innboks. Styret har egen postkasse ved styrerommet og henvendelser som legges der senest en uke innen varslet styremøte vil bli behandlet på styremøte. Det sammen gjelder henvendelser som er mottatt på styret e-postadresse senest en uke før varslet styremøte.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av seksjonseier eller leietaker som fremmer saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre seksjonseiere eller leietaker for brudd på ordensreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tas opp direkte med vedkommende, eller søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en bruksenhet, dersom det innen bruksenheten kan antas å foreligge forhold som er i strid med ordensreglene.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Vedtatt av årsmøtet 23. april 2018.

Årsmøte 2025



Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II

Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II

Velkommen til årsmøte, onsdag 18. juni 2025 kl. 18.30 på Quality Hotel River Station, Drammen.

Innkallingen inneholder sameiets årsmelding og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II
Dato: 18.06.2025 kl. 18.30
Sted: Quality Hotel River Station, Drammen

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING
- Valg av møteleder.
- Godkjenning av innkalling.
- Status for fremmøte.
- Valg av referent.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder).
- Godkjenning av dagsorden.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET
Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 882.150,- godkjennes.
Det overføres kr 58.457,- til vedlikeholdsfondet og kr 823 693,- overføres til egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) BUDSJETT
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 godkjennes.

5) GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 215.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Der et styremedlem deltar i et prosjekt av et visst omfang vil denne avlønnes med en timelønn på kr 350,- per time, dette skal da behandles i styret og protokollføres.

Valgkomiteen godtgjøres med kr 2.000,- per person, oppad begrenset til kr 6.000,-, for perioden 2024-2025 jfr. årsmøtevedtak den 6. april 2017.

6) INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag, hvorav 2 fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN
Det skal velges styreleder og ett styremedlem til styret for to år og ett medlemmer til valgkomiteen for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 27. mai 2025
Elisabeth Fjeld
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:
- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2024 og forslag til budsjett 2025
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema og navneseddel

ÅRSMELDING 2024 FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK II

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET
Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II ligger i Drammen kommune, og har org.nr 992 155 159. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE
Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Elisabeth Fjeld	2023	2
Nestleder	Kjersti Narheim Haugen	2023	2
Styremedlem	Knut Martin Persson	2024	2
Styremedlem	Anne Thorvaldsen	2024	2
Styremedlem	Tom Erik Nyborg	2024	2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

VALGKOMITE:
Inger Brattebråten, Janne Lorentzen og Aud Halvorsen har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor 144 saker har vært behandlet og protokollert.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

SAKER SOM HAR VÆRT OG ER UNDER ARBEID:
Det utføres løpende og periodiske vedlikehold av bygningsmassen. Større saker som har vært behandlet i perioden er:
- Inspeksjon av gasspeiser
- Kontroll av gassanlegg
- Oppfølging av avvik årskontroll brannanlegg
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg
- Kontroll av pulverapparat
- Utbedring av gassanlegg basert på RSM sin rapport
- Montering av varmekabel på tak i MG8 for å unngå isdannelser i sluk og takrenner, som tidligere har skapt vannlekkasje
- Sørget for sikker adkomst til tak i Christen Smithsgate og Danvikgata ved montering av stiger
- Byttet ladeopperatør til Wattif
- Flere beboere fikk avslag på søknad om besøksparkering og andre fikk inndratt tidligere innvilget avtale, styret har fulgt opp mot kommunen og fått medhold i at sameiets beboere kan få kjøpe besøkskort - for bestilling av besøkskort, se teamsak på Vibbo.
- Styret har etablert dialog med ny prosjektleder fra NBBO Byggtek for oppfølging av vedlikehold og vannskader, slik at vi får god oversikt over behovene fremover.
- Byttet til nye pumper på fjernvarmeanlegget.
- Oppfølging av boder med pålegg om sensor eller justeringer etter brannkontroll
- Oppfølging mot beboere ved skadetilfeller (flere vannskader og innbrudd i kjeller)

Utbedring av gassanlegg
Sameiet har krav om at det utføres akkreditert kontroll av gassanlegget annen hvert år. I september 2024 utførte RSM kontroll og sameiet fikk totalt 14 avvik, hvorav fire av avvikene gjaldt dokumentasjon og rutiner, mens ti gjaldt anlegget.

Avvikene på rutiner og lovpålagt dokumentasjon gjaldt eksplosjonsverndokument, årlig service fordamper, risikovurdering og tegningsunderlag. Avvikene på anlegget gjaldt tetthetskontroll på abonnementsskap, gassrørledningen inne i bygg, gasstilførsel ledning abonnentskap, inntaksskap, merking av inntaksskap og merking ved LPG-tank.

Styret engasjerte vår Servicepartner NorgesGass til å bistå med lukking av avvikene. De fleste av avvikene er per mai 2025 lukket, de som er under arbeid er:

- Bedre merking av LPG-tankene. Det skal settes opp skilt med områdemerking på påle med ordlyd likt med skilt på tanklokk.
- Gass stenges og anlegget flushes med N2. Abonnementskap demonteres og beskyttelsesrøret monteres på eksiterende gassrør som føres ut på korrekt måte. Abonnementsskap tettes med spesialteip der skap har åpning mot innsiden av kledning for å sikre tilstrekkelig utlufting. Parallelt teipes (tettes) overgang mellom gassrør og beskyttelsesrøret i bygning og det festes nye merker der det mangler. Avvikene utføres før neste fyringssesong.
- Fordamper er satt i bypass fra 10. januar. Testperiode varer til senest juni 2025. Det utføres kontroll og service av fordamper i samme periode. I det tilfelle fordamper ikke er nødvendig, vil den fjernes jmf. Risikovurdering.

Som nevnt i nyhetssak av 28. januar 2025, så er et av de større avvikene som vi må lukke, er at det i 74 leiligheter er avdekket at det ikke er såkalt "rør i rør" i gassanlegget inn til peisen. Dette avviket medfører et noe omfattende arbeid, som er estimert med ca. 11 timer per leilighet, med følgende steg:

- Gass stenges og anlegget flushes med N2. Enten pr. seksjon eller hele anlegget samtidig. Avhenger av når arbeidet igangsettes
- Alle komponenter i abonnementskap demonteres
- Inntaksrør og forgreningsrør frakoples
- Abonnementskap tas ut fra vegg
- Pe-rør monteres og sveises på eksiterende beskyttelsesrør
- Abonnementskap plasseres tilbake
- Nytt rørsystem trekkes inn i abonnementskap
- Alle koblinger monteres og kontrolleres (byttes ut)
- Abonnementsskap tettes med spesialteip der skap har åpning mot innsiden av kledning for å sikre tilstrekkelig utlufting
- Anlegget trykktestes med N2.
- Fusjonstesting og ny kontroll som fjerner avvik

Dette arbeidet medfører en kostnad på ca. 1,3 MNOK, som styret foreslår dekt via oppsparte midler (opptjent egenkapital). Denne kostnaden er ikke oppført i budsjettforslaget for 2025.

I det nå er avdekket større mangler ved gassanlegget som må utbedres, har styret også inngitt en forliksklage til Forliksrådet i Oslo for å avbryte foreldelsesfristen for et evt. mangelskrav mot Alfa Olis AS, som opprinnelig leverte gassanlegget. Idet Forliksklagen er utformet som et rent fristavbrytende skritt, da Alfa Olis AS ikke ønsket å forlenge foreldelsesfristen for et evt. krav. For styret har det vært viktig å sikre at ikke et evt. krav blir foreldet mens vi utbedrer og får oversikt over status. Når utbedringen er utført vil styret kontakte advokat for å ha en dialog om saken skal forfølges videre.

Energikarlegging inkl. tetningslister jfr årsmøtevedtak 6.1 i fjor
Termografering er gjennomført, og styret venter nå på rapporten for å kunne vurdere evt. hensiktsmessige tiltak. Når det gjelder tetningslistene må dette avventes til resultatene i rapporten foreligger.

4. ARBEIDSMILJØ
Sameiet har hatt avtale om vaktmestertjeneste med NBBO Byggservice fra 1. juni 2023.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg, nødlys og røykluker
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass
- Inspeksjon gasspeiser
- Kontroll av gassanlegg
- Kontroll av elbil-anlegg
- Kontroll av pulverapparater

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING
BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 111 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 100/959.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg Forsikring (46000) med polisenummer 8575008.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Når du melder skade på sameiets forsikring, skal du samtidig orientere styret via Vibbo eller per mail.

Når sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier bli belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

7. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ/FORSKNING OG UTVIKLING
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et sameie, og hadde i 2024 ingen påbegynte forsknings- eller utviklingsprosjekter.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Regnskaps- og forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO AS. Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Energimerking: Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

10. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 5.477.670,-, som er kr 1.842,- høyere enn budsjettert.
Av inntektene gjelder kr 789.936,- andel til vedlikeholdsfond.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4.701.637,-, mot budsjettert kostnad på kr 5.386.738,-.
Dette er et mindreforbruk på 685.101,-, som i hovedsak skyldes lavere forbruk på kontoene
Drift og vedlikehold, Konsulenthonorar og Andre driftskostnader.

Det er benyttet kr 301.052,- av vedlikeholdsfondet i 2024, mot budsjettert 880.000,-. Årsak til mindreforbruket er at det var vanskelig å få tak i leverandør for utbedring.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 882.150,-, mot et budsjettert overskudd på kr 88.490,-.

Styret foreslår at kr 58.457,- overføres til vedlikeholdsfond og kr 823.693,- overføres til egenkapital.
Vedlikeholdsfondet utgjør da kr 1.398.032,- for året 2024.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2024.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 3.807.196,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2025:
Budsjettet for 2025 er behandlet av styret. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnadene vil bli justert ned med ca. 6% fra 1. januar 2025 iht. styrets forslag til budsjett for 2025:

- Felleskostnader - brøk: ned med 12,4%
- Felleskostnader - likedelt: opp med 1,7%
- Fjernvarme: ned med 22,2%
- Gass: ingen endring
- TV/internett: opp med 3,3%
- Vedlikeholdsfond: ingen endring

Det er per tidspunkt ikke planlagt noen ytterligere endringer i felleskostnadene ila året utover de justeringer som allerede er gjort, men dette må vurderes igjen når gassanlegget er ferdig utbedret og når styret har mottatt en oppdatert plan for vedlikehold av prosjektleder.

I budsjettet for 2025 legges det opp til bruk av vedlikeholdsfondet med kr 1.031.000,-, til løpende vedlikehold fasader, tak og dører, oppfølging av energikartleggingen og prosjektledelse.

Kommunale avgifter, det er budsjettert med omtrent 15% økning for renovasjon.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Forbruk av gass: I tråd med orientering i årsrapporten i fjor, så vil det fra høsten 2025 bli gjennomført første avregning av gass. Avregning av gass vil si at man avleser gassmåleren i hver leilighet, foretar en avregning og fakturerer den enkelte seksjonseier etter bruk. Selve avregningen vil gi en administrativ kostnad som må belastes alle leilighetene – uansett om den enkelte faktisk har brukt noe gass i løpet av året eller ikke. I tillegg kommer kostnaden for årlig kontroll av gasspeiser og akkreditert gasskontroll (utføres 2. hvert år), som også vil gjelde for alle - også de som har fjernet gasspeisen. Det vil gjennomføres avlesning i alle leilighetene en gang per år. Hver leilighet betaler et akontobeløp i felleskostnadene hver måned, som blir avregnet første gang høsten 2025.

Øvrige drifts- og servicekostnader er justert med forventet prisvekst.
Sameiet har ikke lån (nedbetalt i 2023).
Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, 27.05.2025

Elisabeth Fjeld Styreleder	Kjersti Narheim Haugen	Knut Martin Persson Lippert
Anne Thorvaldsen	Tom Erik Nyborg	

3. Årsregnskap 2024

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 415 444	4 826 217	5 415 268	5 090 186
Ladeinntekter EL-bil		61 273	50 150	60 560	58 200
Andre inntekter	3	953	3 207	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 477 670**	**4 879 574**	**5 475 828**	**5 148 386**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 103	-154 306	-62 470	-98 252
Styrehonorar	5	-221 000	-200 000	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-13 264	-12 780	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-16 050	-6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		-134 668	-128 068	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-6 607	-12 053	-170 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-980 030	-871 141	-1 423 000	-1 602 700
Forsikringer		-220 988	-217 546	-239 000	-287 000
Kommunale avgifter	9	-416 557	-354 470	-419 000	-481 000
Kostnader sameie		-89 540	-104 280	-105 000	-120 000
Energi/fyring	10	-1 339 163	-1 118 245	-1 345 000	-1 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-526 606	-505 199	-530 974	-548 500
Andre driftskostnader	11	-653 111	-441 924	-726 294	-706 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 701 637**	**-4 136 062**	**-5 386 738**	**-5 387 952**
DRIFTSRESULTAT		**776 033**	**743 513**	**89 090**	**-239 566**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 117	50 563	0	0
Finanskostnader		0	-2 244	-600	-600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**106 117**	**48 319**	**-600**	**-600**
ÅRSRESULTAT		**882 150**	**791 831**	**88 490**	**-238 966**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		823 693	112 850		
Til vedlikeholdsfond		58 457	678 981		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		114 712	5 691
Forskuddsbetalte kostnader		57 998	49 619
Andre kortsiktige fordringer	14	2 275	0
Driftskonto OBOS-banken		691 377	606 165
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 562	8 737
Sparekonto OBOS-banken		1 997 421	1 149 175
Sparekonto OBOS-banken II		1 398 033	1 339 576
SUM OMLØPSMIDLER		**4 269 377**	**3 158 962**
SUM EIENDELER		**4 269 378**	**3 158 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 409 164	1 585 471
Vedlikeholdsfond		1 398 033	1 339 576
SUM EGENKAPITAL		**3 807 197**	**2 925 047**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 363	15 698
Leverandørgjeld		427 054	190 955
Skyldige offentlige avgifter	15	11 629	13 955
Annen kortsiktig gjeld	16	7 135	13 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		**462 181**	**233 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 269 378**	**3 158 963**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 19.05.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2

Elisabeth Fjeld /s/
Styreleder

Kjersti Narheim Haugen /s/

Tom Erik Nyborg /s/

Knut Martin Persson Lippert /s/

Anne Kathrine Thorvaldsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	1 522 920
Felleskostnader	1 371 428
Energi	900 156
Vedlikeholdsfond	789 936
TV/Internett	531 024
Akonto gass	299 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 415 444**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vipps innbetalinger	590
Administrasjonskostnader	364
SUM ANDRE INNTEKTER	**953**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 288
Påløpte feriepenger	-7 135
Arbeidsgiveravgift	-39 681
SUM PERSONALKOSTNADER	**-100 103**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000,-. Honorar valgkomiteen er på kr 6 000,-.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 139, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 264.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 010
OBOS Prosjekt AS	-5 597
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 607**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nbbo Byggtek AS	-7 425
Stigefabrikken.no AS	-58 414
Din Blikkenslager	-38 790
NTG AS	-62 243
Jet Bramo AS	-31 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-198 121**
Drift/vedlikehold bygninger	-12 571
Drift/vedlikehold VVS	-6 888
Drift/vedlikehold elektro	-152 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-272 556
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-119 658
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 230
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 516
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-980 030**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 637
Renovasjonsavgift	-412 920
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-416 557**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-134 281
Fjernvarme	-866 593
Andre fyringskostnader	-338 289
SUM ENERGI / FYRING	**-1 339 163**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Annen leiekostnad	-22 976
Annet driftsmateriale	-2 339
Lyspærer og sikringer	-3 341
Vaktmestertjenester	-335 367
Renhold ved firmaer	-245 114
Andre fremmede tjenester	-5 404
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 139
Andre kontorkostnader	-11 317
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-575
Gave, ikke fradragsberettiget	-830
Bank- og kortgebyr	-4 903
Velferdskostnader	-1 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-653 111**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	106 001
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
SUM FINANSINNTEKTER	**106 117**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2011	22 044	
Avskrevet tidligere	-22 043	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer (avsatt gebyrer)	2 275
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 275**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 562
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 067
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 629**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 135**

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Prosess Dokumentnummer: EMTO-AD-LI-BRVKF-20167-MMEA-UKDF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.


PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Sesjonsnummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 148.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:42:21 UTC

bankID

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EMYD-4ZL2-WVVQ2-TEYDT-NMB3X-3NDMF

6. Innmeldte saker

6.1 Beredskap

Forslagstiller: Randi W. Øynes, leilighet 302

Det har kommet nye og mer omfattende anbefalinger om private beredskapslagere. I den forbindelse ber myndighetene også om at styrer i sameier og borettslag vurderer om det kan etableres et felles egenberedskapslager - for eksempel lagring av drikkevann.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å vurdere mulighet for felles egenberedskapslager.

Styrets kommentar:
Myndighetene anbefaler at man skal være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise. Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke, at man har mulighet for å klare seg uten strøm, at man har tilstrekkelig med medisiner og andre nødvendighetsartikler osv.

Det er **ditt ansvar** å sørge for din egen beredskap. Se her for nærmere om myndighetens anbefalinger: Slik bidrar du til Norges beredskap

Sameiet/styret har ingen forpliktelse til å sikre den enkelte boligeiers beredskap, og det er derfor viktig at du selv sikrer din egenberedskap iht. myndighetens anbefalinger.

I Marienlyst Park II har vi ikke arealer til særskilte beredskapslagre på vegne av beboerne, og vi vil aldri kunne ivareta egenberedskapen til beboere. Lagring av vann og mat er en sentral del av egenberedskap, og dette vil man ikke kunne ivareta i sameiet. Hver enkelt beboer må derfor selv sørge for å lagre mat og vann i egen leilighet eller bod. Husk at gassbeholdere **ikke** skal lagres i bodene i garasjen eller inne.

I tillegg til at vi ikke har egnede arealer, vil også et beredskapslager kreve oppfølging og jevnlig tilsyn for at det ikke skal bli en falsk trygghet. Styret mener derfor at det ikke er grunnlag for å etablere felles beredskapslager i sameiet.

Vi oppfordrer imidlertid beboere til å samarbeide om egenberedskap, og man vil kunne oppnå en bedre egenberedskap i fellesskap enn det den enkelte beboer kan alene. Snakk derfor gjerne med naboen din om hvordan dere sammen kan bidra til hverandres beredskap i en krisesituasjon.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

For det tilfellet at styrets forslag til vedtak ikke får flertall, mener styret at årsmøte må velge 3 – 5 personer utenfor styret som utreder hva som kan være aktuelt til en fellesberedskap, hvor det kan være aktuelt å oppbevare utstyret, samt rutiner for hvordan dette skal følges opp i etterkant. Resultatet må da presenteres og besluttes av årsmøte i 2026.

6.2 Innglassing av terrasse

Forslagstiller: Enisa Jacupovic, leilighet 304

Det ville vært fint om det var mulighet for innglassing av terrassen.

Forslag til vedtak: Terrasser innglasses

Styrets kommentar:
Dette er en fasadeendring som må gjelde alle terrasser, som må søkes om. Innglassing av alle terrassene vil medføre betydelige kostnader for sameiet, og styret anbefaler ikke at det startes en prosess med innglassing av terrasser.

Det er i dag mulighet for å søke styret om å sette opp screens eller markiser, se temasak på vibbo «Solskjerming».

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

6.3 Timesatser

Forslagstiller: Styret

Fra 1. juni 2023 ble ordningen med en egen ansatt vaktmester i sameiet avviklet, da det ble inngått avtale om levering av vaktmestertjeneste med en ekstern leverandør. Styret mener likevel det er fornuftig at årsmøtet vedtar en timesats som kan brukes dersom beboere tar på seg mindre oppgaver på vegne av styret. Slikt arbeid utføres etter avtale med styret.

Det foreslås at timesatsen for slikt arbeid settes til kr 350,-, tilsvarende det som er timesatsen til styret dersom styrets medlemmer utfører ekstraordinært arbeid på timer. Dette er samme timesats som ble vedtatt på årsmøte i 2023 med virkning fra 01.06.23.

Forslag til vedtak: Den foreslåtte timesatsen på kr 350,- videreføres.

6.4 Endring av vedtektene § 7-3 Vedlikehold og kontroll av gassanlegg (gasspeis) (krever 2/3-flertall)

Forslagstiller: Styret

Basert på akkreditert gasskontroll utført i fjor og utbedringene som nå gjøres, hvor vi også fra vår serviceleverandør har fått påpekt viktigheten av beboernes egenkontroll, så foreslår styret at det tydeliggjøres i vedtektene hva som er eier sitt ansvar mht. kontroll av gassanlegget. Dette er et ansvar eier allerede har i dag, men styret mener dette også tydelig bør fremgå av vedtektene.

Styret foreslår derfor at vi presiserer dette ved ett nytt første ledd i § 7-3 som lyder *«Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at gassanlegget brukes lovlig og sikkert, og skal jevnlig føre egenkontroll med gassanlegget i egen leilighet.»*. Etter denne endringen vil § 7-3 lyde:

(1) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at gassanlegget brukes lovlig og sikkert, og skal jevnlig føre egenkontroll med gassanlegget i egen leilighet.

(2) Den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at kravene i den til enhver tid gjeldene forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen, overholdes. Sameiet inngår avtale med kompetent firma for å utføre service/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav, og den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at servicefirmaet får tilgang til anlegget i den enkelte bruksenhet for å utføre nødvendig service og vedlikehold. Eventuelle utbedringer utenom selve inspeksjonen som ikke skyldes alminnelig slitasje, skal belastes seksjonseieren.

(32) Dersom seksjonseieren ikke stiller bruksenheten til rådighet for inspeksjon i tråd med sameiets inspeksjonsplan, kan styret sette en frist for seksjonseier til å gjennomføre den forskriftsfestede plikten til vedlikehold og inspeksjon. Styret kan kreve at seksjonseier selv avtaler tidspunkt med firmaet sameiet bruker, og betaler for inspeksjonen. Når inspeksjon/vedlikehold er utført, skal dette meldes og dokumenteres til styret.

(43) Dersom styret har satt en frist for å gjennomføre vedlikehold/inspeksjon to ganger uten at dette er etterfulgt, kan styret varsle brannvesenet som tilsynsmyndighet. Hvis manglende vedlikehold/inspeksjon i henhold til forskriftsfestede krav i en bruksenhet medfører en slik fare at gassanlegget i sin helhet må stenges, vil utgiftene ved stengning og restart bli belastet eier av den aktuelle seksjonen.

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektene § 7-3 vedtas.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret i Sameiet Marienlyst Park 2 består av 5 medlemmer.

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styrets leder:	Elisabeth Fjeld	**På valg i 2025**
Styrets nestleder:	Kjersti Narheim Haugen	**På valg i 2025**
Styremedlem:	Knut Martin Persson Lippert	På valg i 2026
Styremedlem:	Anne Thorvaldsen	På valg i 2026
Styremedlem:	Tom Erik Nyborg	På valg i 2026

Valgkomiteen:
Inger Brattebråten, **på valg i 2025**
Janne Lorentzen, på valg i 2026
Aud Halvorsen, på valg i 2026

Oppgangsansvarlige:
Oppgangsansvarlig skal ivareta sin oppgang ved å melde fra til vaktmester ved mangler f.eks. lyspærer, skader o.l. I tillegg skal oppgangsansvarlig lede sin oppgang ved dugnader ved å fordele oppgaver og krysse ut arbeider som er utført. Oppgangsansvarlige fortsetter frem til de gir beskjed om at de ønsker å fratre.

- Chr. Smiths gt. 12A: Stein Joar Halvorsen
- Chr. Smiths gt. 12B: Hans Petter Mile
- Danvikgt. 16 / Marienlystgata 6: Tore Bjølgerud
- Marienlystgata 8: Inger Lise Borthwick

Valgkomitéens innstilling til årsmøte 2025 for Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II:

På vegne av valgkomiteen ble det på Vibbo 25. mars 2025 lagt ut forespørsel om det var noen av seksjonseierne som var interessert i eller hadde forslag til kandidater til verv i MP2, med frist om tilbakemelding til valgkomiteen innen 1. mai 2025.

Det er ikke kommet inn noen som er interessert eller som har forslag på kandidater til verv innen tidsfristen.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

STYRET:

Styrets leder	Elisabeth Fjeld	Velges for 2 år
Styremedlem	Kjersti Narheim Haugen	Velges for 2 år

VALGKOMITEEN:
Inger Brattebråten går ut av valgkomiteen

Valgkomiteens forslag til nytt medlem: Andreas Ezat Fjelltoft Velges for 2 år

Alle de innstilte kandidatene har sagt seg villig til valg.

Vennlig hilsen valgkomiteen

Inger Brattebråten, Janne Lorentzen og Aud Milly Halvorsen
Drammen den 20. mai 2025

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

LEILIGHETENS NUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Marienlyst Park 2 den 18.06.2025.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL - SAK 1

Klipp

STEMMESEDDEL – SAK 2

Klipp

STEMMESEDDEL – SAK 3

Klipp

STEMMESEDDEL – SAK 4

Klipp

STEMMESEDDEL – SAK 5

Klipp

STEMMESEDDEL – SAK 6

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 959	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Marienlystgata 8 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Park
- Bebygd område
- Annet

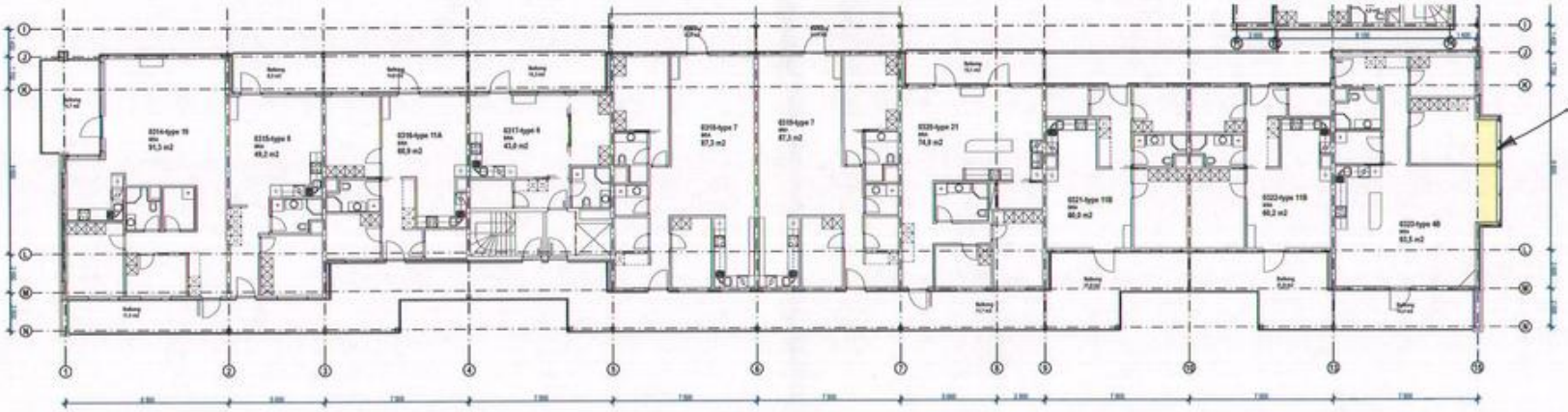
Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 959	Fnr: 0	Snr: 44
	Adresse:	Marienlystgata 8 3045 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR MARIENLYST PARK			



Tegnforklaring

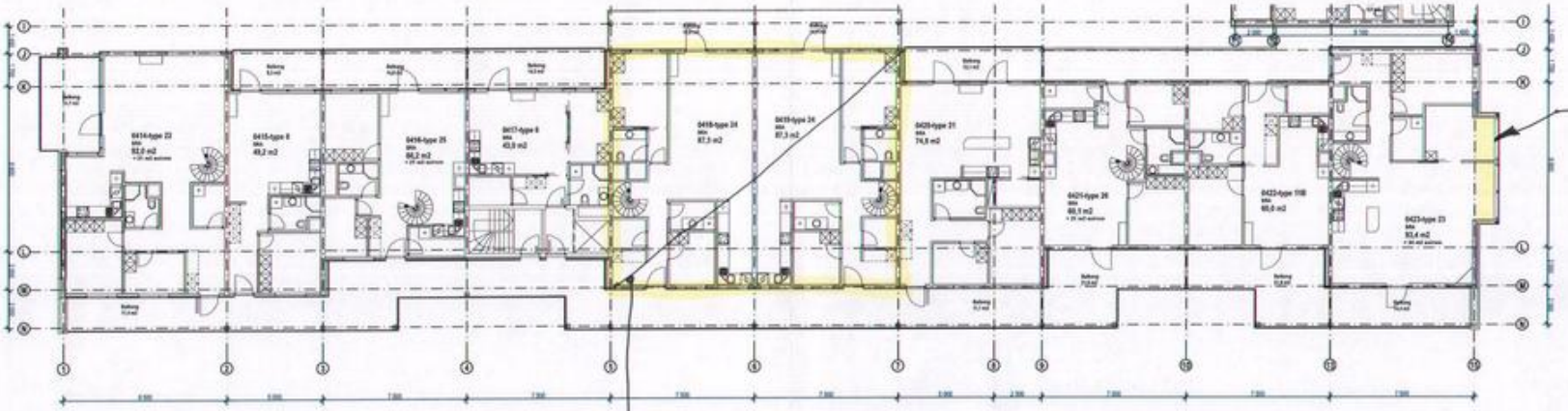
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje
Boligområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Park	Felles grøntareal
Bolig/Forretning/Kontor	Unyansert formål	

E-2



TIDL. BALKONG-AREAL BLIR BOLIG AREAL.

PLAN 3. ETASJE = 10 leil.



TIDL. BALKONG-AREAL BLIR BOLIGAREAL

PLAN 4. ETASJE = 10 leil.

TIDL. SAMMENSLÅTTE LEILIGHET ENDRES TIL 2 SEPARATE LEILIGHETER.

Tegning godkjent UH
28 / 3 2007
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Rev. B Entret karnapp fra balkongareal til boligareal Dato: 06.12.06
Rev. A Fradeling av tidl. sammenslåtte leil 418 og 419 Dato: 29.11.06

Prosjektnr.	Ansvarlig søker:
1221	Halvorsen & Reine as, Tollbugt. 49, 3044 Drammen

Prosjektnavn

Marienlyst Park
Byggetrinn 2, salgstrinn 2

Marienlystgata 6, 3045 Drammen - gnr 110, bnr 241

Tegningsstatus	Målestokk	Dato
Kontraktstegning	1:250	080906

Tegningsnummer	Tegningstype	Etablert/Kont.
A-1002	Plan 3. og 4. etasje	T.B. /

16.5

DRAMMEN
KOMMUNE

Halvorsen og Reine AS
Hotvetalléen 11

3023 DRAMMEN

Vår referanse
08/344/33/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 110/959
Deres referanse

Dato
08.12.2009

FERDIGATTEST - 110/959, CHRISTEN SMITHS GATE 12 A,B
DANVIKGATA 16, MARIENLYSTGATA 6,8, BOLIGBYGG MED 111 LEILIGHETER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 12.10.2009.

Tiltakshaver:	Marienlyst Eiendom as
Ansvarlig utførende: og kontrollerende:	Bermingrud Entreprenør as, med flere
Gjennomført tiltak:	**BOLIGBYGG MED 111 LEILIGHETER OG TILHØRENDE UTOMHUS**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr 1500,-.

Aida Strand
overarkitekt

Kopi sendt: Marienlyst Eiendom as

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Marienlystgata 8

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
344 elever, 17 klasser	0.5 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**12 min**
64 elever, 2 klasser	1 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**4 min**
545 elever, 35 klasser	1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**10 min**
644 elever, 43 klasser	0.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**23 min**
366 elever, 26 klasser	1.9 km
Drammen videregående skole	**2 min**
1250 elever, 51 klasser	0.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**12 min**

Offentlig transport

Museumsparken	**2 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Strømsø torg	**6 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

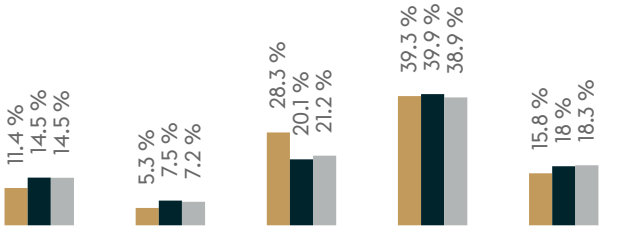
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år)	**9 min**
40 barn	0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	**9 min**
44 barn	0.8 km
Danvik barnehage (1-5 år)	**10 min**
68 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	**3 min**
Coop Extra Byhaven	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen-grophallen	3 min
Turnhallen	3 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	5 min
Family Sports Club Akropolis M...	7 min

«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0308/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Marienlystgata 8 3045 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 110, bnr 959, snr 44 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no