NORDVIK

Bjørkelunden 14

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjørkelunden 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 3-roms selveierleilighet på bilfritt tun - God planløsning - Lun og solrik veranda - Carport - Pendlervennlig

Prisantydning	**3 980 000,-**
Omkostninger	**100 590,-**
Totalpris	**4 080 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 195,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørkelunden 14!

Dette er en fin 3-roms selveierleilighet beliggende på attraktive Bjørkelunden. Bjørkelunden er et bilfritt og hyggelig nabolag med store grøntområder.

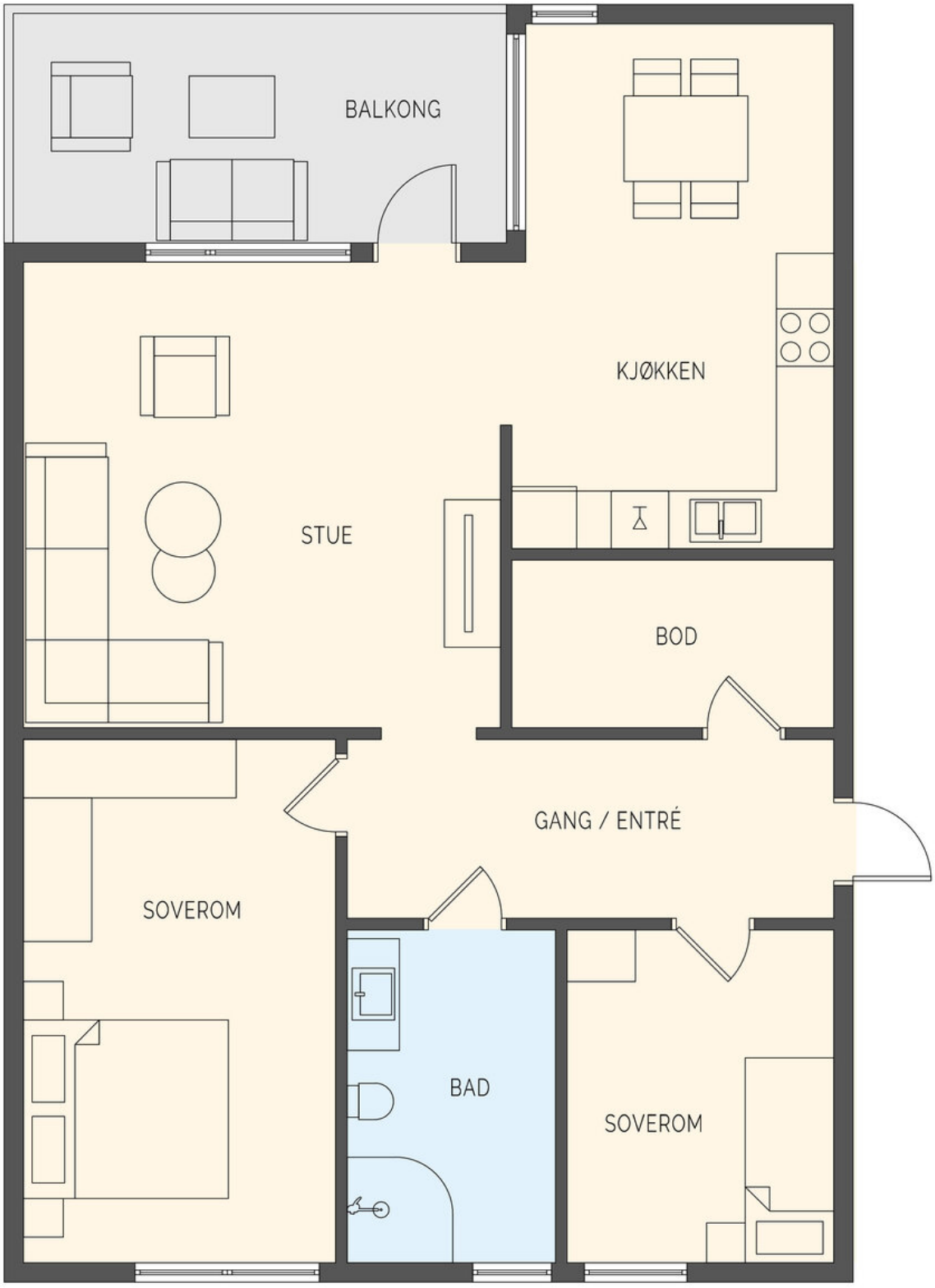
Eiendommens høydepunkter:

- God planløsning
- Lun og solrik veranda
- 2 soverom
- Oppusset kjøkken og bad
- Fjernvarme
- Carport m/elbillader
- Innvendig og utvendig bod

Fra boligen er det kort vei til bussholdeplass, samt enkel påkjøring til E-18.
Umiddelbar nærhet til barnehage, samt sykkelavstand til barneskole.
Flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døra, både sommer og vinter.

Planløsning

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



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK





























Sameiet har store flotte fellesarealer





Det er få minutter til nærmeste bussholdeplass

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0168/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørkelunden 14, 3036 DRAMMEN
Gnr 34, bnr 68, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Tor Christian Gudmundsen

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 080 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 093 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og teknisk rom/bod
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.
TBA: 8 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. 8 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles rekke på ca. 5 m²

Takhøyde:
- Høyeste punkt i soverom og stue på ca. 2.92 meter.

Innhold
2. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod

I tillegg medfølger carport m/sportsbod.

Standard
Entré/gang: Velkommen hjem! Adkomst via utvendig trappeadkomst og eget inngangsparti. Fra gang er det også direkte adkomst inn til bod/teknisk rom med ekstra plass til å henge fra seg. Her er det også opplegg for vaskemaskin. Praktisk kodelås på dør.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter for sofa og tilhørende tv-møblement.
Fra stuen er det utgang til lun og fin veranda, takoverbygget med delvis glassvegger. Her har du fin

ettermiddagssol og utsyn mot store grøntarealer. Det er også påkostet med elektriske persienner på vindu.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter og flis over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har delvis integrerte hvitevarer, hvor koketopp, stekeovn og kombinert kjøl-/fryseskap medfølger salget.
Kjøkkenet har videre god plass for spisemøblement.

Bad: Delikat og fint bad, oppusset med flis over flis og dusjbadekar. Badet inneholder videre vegghengt innredning med lagring og servant og vegghengt toalett. Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Soverom: Leiligheten har to soverom. Hovedsoverom med god plass for dobbeltseng og klesoppbevaring, samt soverom 2 som egner seg ypperlig som barnerom.

Parkering
Det medfølger en carport med tilhørende sportsbod i bakkant.
Carporten har installert elbillader tilknyttet strømmåler. I tillegg er det flere muligheter for gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
- Oppgradert baderom
- Oppgradert kjøkken
- Elektriske markiser

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært i 2018. Installert badekar og lagt fliser på gulv og vegg. Lagt flis på flis.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Ingen endring

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Måling ble gjennomført i 2025. Radonvifte installert.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. 2018.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført arbeider som krever samsvarserklæring i selgers botid. 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:
- Taket er pulttak tekket med sveisepapp.
- Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd
med stående panel.
- Etasjeskille er av trebjelkelag.
- Grunnmur består av støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med samlestokken i boden.
- Avløpsrørene er utført i plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad og vindusventiler i øvrige rom.
- Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Overflater - Parkett: TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid. Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.
- Innvendige dører: TG2 er satt som følge av registrerte svelleskader på baderomsdør.
- Gulv overflater bad: TG2 er satt da det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist lite/ingen fall fra terskel til badekaret.
- 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: TG2 settes da det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Sanitærutstyr og innredning har dessuten middels/høy alder.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Stekeovn, koketopp og kombinert kjøl-/frys medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - 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:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer i stue, kjøkken og soverom

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. 3 600 kWh for strømforbruk, og gjennomsnittlig kr 750,- pr mnd for fjernvarme. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 195,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 2 287,-(felles bygningsforsikring, gartner, strøm i fellesarealer, snøbrøyting, diverse drift og vedlikehold)
- Renovasjon kr 347,-
- Grunnpakke TV og internett kr 561,-

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

Kommunale avgifter
Kr 9 498,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 5 930,-
- Vann kr 3 567,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnader.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 935 589
Som sekundærbolig: kr 3 742 356

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjørketunet, orgnr. 891422962

Om sameiet
Sameiet Bjørketunet ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer
891422962. Sameiet består av 48 boligseksjoner.

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.

Utdrag fra styrets årsmelding som ble utsendt i forbindelse med innkalling til årsmøtet i 2026:
I 2025 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 0 saker.

Saker som er under arbeid:
- Installere resten av radonvifter, kasser og stikk
- Hente inn tilbud på maling av vinduer og igangsette ila sommer 2026.
- Carportene er preget av fuktskader og lekkasje. Styret fortsetter arbeidet med å hente inn anbud og igangsette ila sommer 2026.
- Oppfølging av eksisterende, og evt nye installasjoner av elbil ladeanlegg.
- Oppfølging av eksisterende avtale med (EVAT, Pelias, Parkeringsavtale Espira Kniveåsen barnehage, Charge365, NBBO, Viken Fiber).
- Planlegging av dugnad 2026

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Foretatt Radonmålinger. 2025
- Igangsatt pilotprosjekt på radonvifter. 2025
- Reklamasjon av 2 led lamper i carporten på tun 2. 2025.
- Satt opp utvendig stikk og innbygningskasse til radonviftene på pilotprosjektet 2025
- Oppdatering av trivselsreglene. 2025
- Beising av resterende yttervegger på tun 1. 2025
- Hengt opp parkering forbudt skilt. 2025
- Rampe satt opp på søppelrom tun 2. 2025
- Reklamasjon på flere lysarmaturer i carport på tun 2 2024
- Satt opp stikkontakt støvsuger 2024
- Reklamasjon på flere av LED lampene på gangvei mellom Tun 1 og Tun 2 2024
- Rampe på søppelrom Tun 1 2024
- Bytte av lyssensor carport Tun 1 2024
- Reparasjon av lysmaster på parkeringsplass 2024
- Bytte til led lamper over carporter 2023
- Inspeksjon tak 2023
- Ny sandkasse med lokk og sand 2023
- EVAT- avtale gartnertjenester fellesområder 2021-
- Beising av yttervegger Tun 1 2021
- Oppgradering utelys Tun 1 og 2 2021
- Installasjon av elbil ladeanlegg i carporter 2021 -
- Utbedring av vannlekkasje carport Tun 2 2021 og 2023
- Utbedring takbeslag 2021
- Utskiftninger postkasser 2022
- Rette opp jordfeil tun 2 2022
- Fjerning av gamle ladebokser 2022

På årsmøtet for 2026 ble det diskutert ulike vedlikeholdstiltak, samt økninger av felleskostnader for sparing.
Følgende ble vedtatt:
- Enstemmig vedtak på å øke husleien litt mer enn nødvendig, for fremtidig sparing
- Fjerning av tidligere vedtak om lys og beplantning
- Jobbe med alternative løsninger for leverandører av tjenester
- Vedtatt maling av vinduer
- Vedtatt jobbing med anbud for utskiftning av tak på carporter

Sameiet har i dag fjernvarme fra Lindum, avtalen utløper 31.12.2027 og det er usikkert på om denne videreføres eller på hvilke vilkår. En endring i avtalevilkår/løsning for oppvarming vil trolig medføre en økning i kostnad. Styret ser på alternative løsninger/avtaler, og vil komme tilbake med nærmere informasjon når dette foreligger.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 44 841,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 gikk marginalt i underskudd på grunn av vedlikehold.
Styreleder opplyser uansett med god drift på tross av en rekke påkostninger.
Det må påregnes årlige økninger etter KPI, samt litt ekstra iht vedtak på styremøtet. Anslått ca 3-5% neste år.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad 1 gang pr år.

Dyrehold
Hund og katt er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78883929

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 825 kvm (Eiertomt)
Sameiet ligger på hyggelige Bjørkelunden som består av ulike sameier. Her har man store flotte grøntarealer, pent opparbeidet med gangveier på et bilfritt tun. Langs gangveiene kommer man til ulike tun, noe som gir en god og hyggelig nabolagsfølelse. Tomten har opparbeidet asfaltert adkomst med carport og parkeringsplasser, samt er det lekeplass for de minste.

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

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

Radonmåling
Sameiet har gjennomført radonmåling med resultater over grensen, det er derfor utført tiltak med innsetting av radonpumpe.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand på få minutter til bussholdeplass. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - fra stasjonen er det ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

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

Boligen sogner til Åskollen barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har

også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.12.2009.

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.

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

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

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

og Områderegulering for Knive og Lolland (22.3.2022) som:
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare

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

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

3301/34/68/6:
06.07.2004 - Dokumentnr: 12606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemmsskap i beboerforeningen/velforeningen

19.03.2007 - Dokumentnr: 268754 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/3624

Diverse påtegning
Tun 1 carport B endret til Tun 1 carport A.
Tun 1 carport A endret til Tun 1 carport B.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,13% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Bjørkelunden 14

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Skoger skole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	7 min 3.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	12 min 8.5 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	13 min 9.2 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	13 min 9.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.4 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Sport

Åskollen idrettspark	4 min
Glassverkhallen	4 min
InterPadel Drammen	7 min
PDL Center Drammen	7 min

Offentlig transport

Kniveåsen barnehage Linje 4, 4N, 37	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

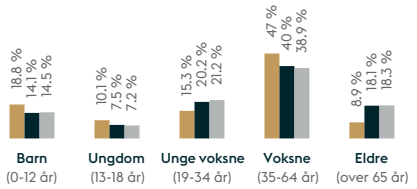
Barnehager

Espira Kniveåsen barnehage (1-... 105 barn	2 min 0.2 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 64 barn	4 min 2.5 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

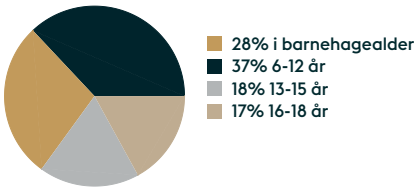
Kiwi Åskollen	3 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



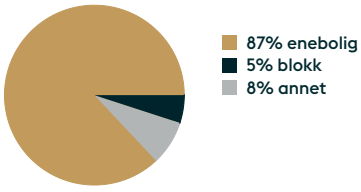
Ladepunkt for el-bil

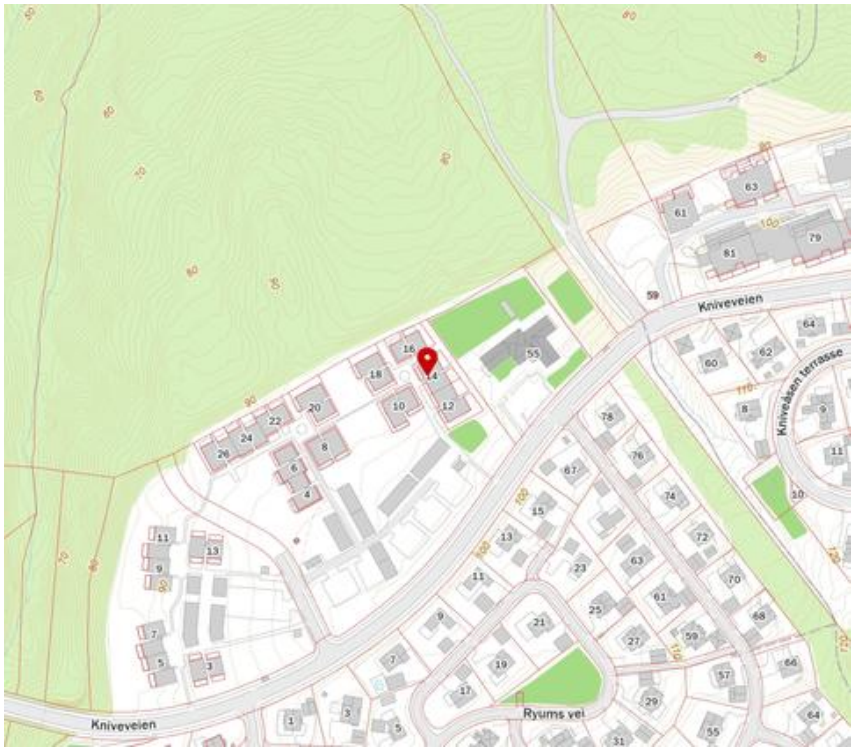
Kiwi Åskollen	3 min
Rema 1000 Åskollen	4 min

Sivilstand

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

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Bjørkelunden 14, 3036 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 34, bnr. 68, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1631 **Eiendomsverdi ref nr:** GW5823

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

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

Norsk takst

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

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

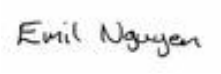
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Taket er pulttak tekket med sveisepapp.
- Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med stående panel.
- Etasjeskille er av trebjelkelag.
- Grunnmur består av støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer i stue, kjøkken og soverom.

Øvrige forhold:
- Sportsbod bak carport.
- Parkeringsplass i felles rekke med carporter.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

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

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Belegg.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger har flis på flis, og himlingen består av malte plater. Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Badekar. (2018)

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk. (2018)
- Benkeplate av heltre. (2018)
- Nedfelt vaskekum. (2018)

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (Frittstående)

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

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekkk på kjøkken og bad og vindusventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

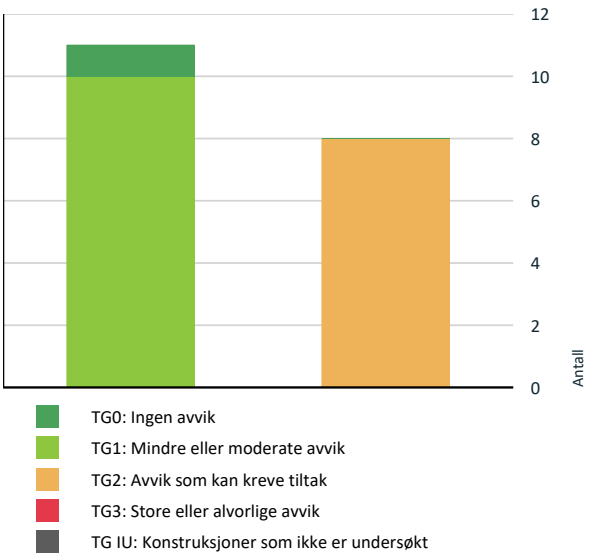
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater - Parkett	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe svelleskader på vindusforing på badet. Vinduet har karmlister og foring i treverk, og er plassert i våtsonen.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Belegg.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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

TG 2 Overflater - Parkett

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist bruksmerker på parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er registrert svelleskader på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren er fortsatt funksjonell, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist lite/ingen fall fra terskel til badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

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: 1-6 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Badekar. (2018)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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



Noe ujevn finish på silikonfuger ved servant.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk. (2018)
- Benkeplate av heltre. (2018)
- Nedfelt vaskekum. (2018)

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (Frittstående)

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

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekkk på kjøkken og bad og vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69			69	8
Sportsbod i felles rekke med carporter		5		5	
SUM	**69**	**5**			**8**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang, teknisk rom, kjøkken, stue		
Sportsbod i felles rekke med carporter		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles rekke 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.

Takhøyde:
- Høyeste punkt i soverom og stue på ca. 2.92 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Tor Christian Gudmundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	34	68		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkelunden 14

Hjemmelshaver
Gudmundsen Tor Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GW5823

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0168/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkelunden 14, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tor Christian Gudmundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78883929-1.01.
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 2018: Installert badekar og lagt fliser på gulv og vegg. Lagt flis på flis.

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

Eventuell kommentar: Ingen endring

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjennomført i 2025. Radonvifte installert.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2018

---

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: 10-0168/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjørkelunden 14
Postnr	3036
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	68
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-844801
Dato	09.01.2018



Eier	Cathrine Borge
Innmeldt av	Cathrine Borge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørkelunden 14
Postnr/Sted: 3036 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.01.2018 16:08:47
Energimerkenummer: A2018-844801
Ansvarlig for energiattesten: Cathrine Borge
Energimerking er utført av: Cathrine Borge

Gnr: 34
Bnr: 68
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Trivselsregler for Sameiet Bjørketunet

1.INNLEDNING

Alle eiere og beboere ved Sameiet Bjørketunet er forpliktet til å lese og etterkomme sameiets trivselsregler.

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr 34 bnr 68 i Drammen kommune, Sameiet Bjørketunet.

Til sameiet er der knyttet 48 boligseksjoner. Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighets beboere.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2.STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3.BRUK AV EIERSEKSJONENE

a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter o.l. som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.

c. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.

d. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

e. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

f. Risting og lufting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

g. Montering av utvendige blomsterkasser på terrasser i seksjoner i 2. Etasje er ikke tillatt, da dette kan medføre skader på markiser hos seksjonseier i 1. Etasje.

4.DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og/eller katt. Vis hensyn overfor andre beboere, og vær nøye med å plukke opp etter hunden både på fellesområdet og i øvrig nærområde.

5.OM INREDNINGSARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av Styret på forhånd.

6.MARKISER

Utvendige markiser og persienner må kun settes opp i henhold til på sameiemøtet vedtatte typer og farger.

Farge markiser: Begrenset til kun en farge, lys blå/grå. Fargekode: 727/15 (Lys blå-grå)

Farge persienner: Hvitt, aluminium eller sort.

7.SØPPEL

a. Det er plassert containere for søppel i egne renovasjonshus. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er tillukket på containere.

c. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

d. Annet avfall enn husholdningsavfall, glass/metall, plast og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

e. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne.

f. Større mengder søppel må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

g. Det er ikke tillatt å plassere søppel på yttersiden utgangsdøren.

8.FELLESAREALER

a. Av hensyn til måking og rengjøring av inngangspartier og trapper samt generell adkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i disse områdene.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper, oppganger eller på utearealer, men plasseres i sportsbodene.

c. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

d. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir o.l. i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt. Mating av fugler og dyr er ikke tillatt av hensyn til nærmeste nabo sitt uteareal/terrasse.

e. Kjøring og parkering på gangvei er ikke tillatt.

f. Hver seksjon i 1. Etasje disponerer et fastsatt område/andel av fellesarealene rundt sin leilighet. For å få et mest mulig helhetlig inntykk av sameiets utvendige fasader er det bestemt regler og veiledninger for etablering og utforming av terrasser. Dersom seksjonseier ønsker å etablere en utvidelse av terrasse ut mot fellesarealene skal dette gjøres etter følgende regler:

i. Rekkverk skal utformes med kun stående trebord i takt med kledning på bygningen, med mellomrom mellom bordene. Det kan i tillegg til rekkverk plantes en type hekk/plante som avgrensning. Det skal i så fall beplantes med vintergrønne planter.

- Rekkverket skal ha en høyde på 80 centimeter fra bakken og hekk kan ha en høyde på inntil 150 centimeter.
- Terrassens bredde skal flukte med opprinnelig terrasse og ikke gå utover sidene på bygningen.
- Terrassens/hekkens lengde/dybde ut mot fellesarealer kan være maksimalt 3 meter. Det er ikke lov å bygge over eksisterende beplantede bed, busker eller trær.
- Hver seksjonseier kan sette opp levegg i tre mellom naboleiligheten. Arbeidstegninger kan man få fra styret. Leveggen må beises i Samme farge som bestemt på rekkverket.
- Rekkverket skal beises i samme farge som utvendig kledning på leiligheten.
- Fargekode Tun 1: Burematteak 0623, glans 30 (Jotun Oljebeis)
- Fargekode Tun 2: BRUN JORD, KODE: 10254 (S5005-Y20R)
- Det er tillatt å monterer skjermfasade i plast/glass som bygger 50 cm over gjerdet. Da skal det benyttes 5mm klar krystall med robax stolper.
- Dersom en seksjon ønsker å etablere en platting på sitt disponible område av fellesarealet, gjøres dette med samme begrensning som terrasser (3 meter fra husvegg) i flukt med gressplen. Størrelsen på plattingen skal maksimalt være 12 kvm. Plattingen kan ligge på siden av bygningen. Dispensasjon må søkes styret. Plattingen kan bestå av sten- eller tre og skal flukte med plen. Ved behandling av søknader skal styre innhente innspill og eventuelle godkjenninger fra berørte naboer.
- Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av terrassen/hekken. Videre skal terrasse eller platting holdes ryddig og ikke benyttes til lagring.
- Det er tillatt å montere skyvedører av glass på indre del av terrassen. Da skal det benyttes klart glass og aluminiumsprofiler.

j) Plenen skal ikke brukes som gangvei, eksisterende opparbeidete gangveier skal brukes.

9.PARKERING

a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i carportanlegget. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Carporten skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre.

b. Det samme gjelder for felles biloppstillingsplasser.

c. Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie av carport eventuelt tillates, etter samråd med Styret.

Disse trivselsreglene er vedtatt ved Sameiermøte 10. mars 2009, og er sist oppdatert Mai 2024 og april 2025.

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET BJØRKETUNET

org. nr. 891 422 962

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.03.2025.

1. Navn

1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Bjørketunet.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 68 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for bil på parkeringsplass samt bod og terrasse/uteareal/carport.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumpe, markise o.l. Området er tilknyttet felles antenneanlegg. Utvendige antenner som slik som parabolantenner kan ikke monteres uten godkjenning og skal følge bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

(5) Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet.

(6) På fellesområdet er det plassert nettstasjon. Nettstasjonen og området den står på disponeres vederlagsfritt alene på elektrisistetsverket eller den elektrisistetsverket måtte utpeke i sitt sted. Elektrisistetsverket skal til enhver tid ha adgang til nettstasjonen. Sameiet må sørge for at elektrisitetsverkets adkomst ikke hindres. Elektrisitetsverkets rettigheter skal tinglyses på eiendommens grunnbok.

Elektrisitetsverket kan kreve tomten fradelt. Sameiet plikter vederlagsfritt å stille tomten til rådighet og sameiet plikter å bidra positivt til at fradeling og overskjøting kan finne sted.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Parkering
(1) Parkeringsplasser som er plassert på fellesareal skal tjene seksjonseiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass i carport, som tilhører den enkelte bruksenhet, er unndratt de andre seksjonseiernes bruk.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kostnader som ytes og faktureres sameiet likt per seksjon betales likt av den enkelte seksjon, herunder renovasjon og TV.

(4) Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen av felleskostnader.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og 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 er seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
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.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(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 punkt 8-2 (1).

8-4 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 eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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
g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 til 5 styremedlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(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 stemmene.

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 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.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en revisor. Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

TIL FJERNVARMEKUNDER PÅ KNIVE

VIKTIG INFORMASJON!

Lindum AS har ved flere anledninger informert om at dere som fjernvarmekunder er ansvarlige for å informere oss om endringer vi trenger for å kunne levere fjernvarme til riktig kunde.

Viktige endringer er bl.a. ny e-post adresse, eller endring av hvem som leier boligen og ikke minst registrering av endringer ved salg av bolig.

Vi ser dessverre at det ved flere anledninger har blitt solgt/leid ut boliger uten at vi har fått informasjon om dette før det har gått lang tid.

Dette skaper mye merarbeid for oss, for dere og for nye eiere/leiere. Vi må vite dato for overtagelse, hva målerstanden er ved overtagelse og navn/epost/tlf til ny eier/leier, slik at dette blir fakturert riktig.

Dette er dere som kunder ansvarlige for å informere oss om.

Dette skal meldes inn via www.registrerevarme.no eller til regnskap@lindum.no på overtagelsesdato uavhengig av om eiendomsmegler videreformidler beskjed til oss.

Har dere ikke informert oss, eller gir feil opplysninger, står dere ansvarlig for å ordne opp i et eventuelt utestående på egenhånd med nye eiere/leiere.

Siden slike saker krever mye merarbeid for oss, har vi besluttet at **det vil påløpe et gebyr på kr. 1.000,- hvis salg/utleie ikke meldes fra ved overtagelsesdato.**

Dette til orientering.

Har dere spørsmål rundt dette eller annet er det bare å ta kontakt.

Ketil Salvesen

Økonomidirektør

Lindum AS

VIKTIG VED EIERSKIFTER

Drammen 23.5.2019

Informasjon fra nettselskapene

Nettselskapene etablerer ny rutine for strømanlegg uten kunde.

Når nettselskapene mottar en oppsigelse av nettleie vil strømmen stenges **2** dager etter oppsigelsen er mottatt dersom ikke ny kunde bestiller innen disse dagene.

På grunn av nye regler etter oppstart av Elhub og en høyere effektivisering av markedsprosessene ser vi som nettselskap oss nødt til å ha en offensiv behandling av anlegg uten kunde. Grunnen er at vi ikke har anledning til å levere en vare vi ikke får betalt for.

Hva er Elhub?

Elhub er et sentralt IT-system som skal effektivisere kraftmarkedet i Norge. Hvis kunde skal skifte strømleverandør, eller når forbruket skal avregnes og faktureres, skal Elhub være løsningen for mer effektiv og sikker utveksling av data.

Fremover skal kunden kun henvende seg til sin strømleverandør i forbindelse med flytting og leverandørbytter, ettersom Elhub vil være grensesnittet i stedet for hvert enkelt nettselskap.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Bjørketunet

Dato og sted

Dato: Torsdag 26.03.2026 kl. 19:00

Sted: Knutepunkt Åskollen - Nordbyveien 49, Åskollen bo - og servicesenter

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 6 199,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Økningen er beregnet utfra KPI 2024 på 3,6%.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Ønske om å øke husleien med 15%

Jeg foreslår å øke husleien med 15% fra 01.01.27

Det vil gi oss en god egenkapital de nærmeste årene når vedlikeholdet begynner å øke.

Det er vesentlig billigere for oss å øke husleien nå enn å måtte låne penger.

siden vi er et sameie blir det et såkalt blanko-lån uten sikkerhet i boliger.

Pr idag ligger renten på 6-7%. Ved et lån på 2.000.000,- over 20 år vil kostnaden pr. år være ca 284.000,- pr år i 20 år fremover.

Forslag til vedtak: Vi øker husleien med 15% fra 01.01.27

Forslag fremmet av Helle Fretheim

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er nødvendig da egenkapitalen blir brukt i perioder med mye vedlikehold, for så å bygge seg opp igjen i årene etterpå.

5.2 Hekk og belysning Tun 1

Jeg foreslår at vi trekker tilbake vedtak 5.1 fra forrige årsmøte siden dette fortsatt ikke er igangsatt.

Dette skyldes at det fortsatt ikke er igangsatt, og at det finnes mange muligheter for å skjerme innsyn inn mot boligene for de som bor i 1. etg. uten at sameiets fellesmidler skal betale for dette.

Legger ved vedtaket her.

Vedtak 5.1.

5.1 Hekk og mer belysning langs sti ned fra carport tun 1 venstre side

Vedtak 5.1 fra forrige årsmøte:

For å bedre lysforholdene langs gangsti ned fra carportene på tun 1, da det er svært

mørkt og dårlig belysning. Ønskelig med hekk/levegg for å skjermet for innsyn ned mot nr

10 blant annet.

Forslag: Undersøke om det er mulig å sette lys i rundkjøringen som lyser oppover.

Det

kom også forslag om lys på carport som lyser nedover uten at det er til sjenanse for

beboere.

Undersøke Kostnader. Skille lys og hekk.

Anskaffe hekk og belysning langs gangvei ved tun 1.

Nikoline sjekker med Evat ang kostnader hekk. Tar kontakt med elektriker ang

lysmuligheter og kostnader.

Forslag til vedtak: Vedtak 5.1 fra forrige årsmøte trekkes tilbake når det gjelder hekk pga innsyn. Dersom vi mener vi trenger mer lys kan vi montere et par lamper på veggen på nr 10

Forslag fremmet av Helle Fretheim

Styrets innstilling: Styret er enig med forslaget som er kommet inn

5.3 Ønske om endring av husleiesatser for alle boenheter

- Ønsker å endre fra dagens praksis om prosentvis økning i husleie, til ny ordning med fast sum for hver boenhet, f eks kr 250 for alle enheter, for å rette opp i skjevutvikling av husleiekostnader. Årsak: selv om reeell bruk er relativ uavhengig av størrelse på leilighetene. Denne endringen er allerede gjennomført i nabo-sameiet. Ønsker at dette gjennomføres så raskt som mulig ved neste KPI justering av husleiekostnader.

Forslag til vedtak: At endringen gjennomføres ved neste mulighet, når husleieprisene skal reguleres.

Forslaget fremmet av Nikoline Mann

Styrets innstilling: Styret har vært i kontakt med Nbbo, og de kommer med følgende uttalese.

De av sameiets kostnader som fordeles etter sameiebrøken må forbli i samme brøkforhold også ved justering av nivå. Nivået må endres prosentvis og justeringer kan ikke håndheves med flate kronesummer. Sameiebrøken er satt i Bygge- og finansieringsplanen av utbygger

For at dette skal gjennomføres må samtlige eiere, altså 48 av 48 godta dette. Erfaringsmessig er dette vanskelig og oppnå da de med mindre leilighet kommer dårligere ut hvert år.

5.4 Stikkontakt utvendig på carporter

Dette har vært oppe til diskjosjon tidligere år. Men dette forslaget er muligens gjennomførbart mtp det elektiske anlegget og belastning. Forslaget er å sette opp to utvendige kontakter pr rekke biler. Dvs 4 stk på rekkene på tun og 6 stk på tun 2. Vanlig stikk med 2 punkt. Dette gjør det mulig å lade bilbatteri om vinteren ved lave temperaturer. Maks 2-3 ganger på vinter for de som trenger. Uttaket kan også brukes til støvsuging av bil. Dette vil ikke bruke mye strøm noe som jeg tror ikke trengs å måles på noe vis. Men dette kan også gjøres enkelt om noen mener vi trenger at den som bruker strøm trenger å dekke den utgiften selv. Da kan vi bare ha en avtale om en pris pr gang vi bruker uttaket med en vipps løsning feks.

Forslag til vedtak: Stemme for om vi skal sette på 10 utvendige kontakter på carporter om det lar seg gjøre for strømforsyningen der med kun 10 stk.

Forslag fremmet av Anett Henriksen

Styrets innstilling: Det er satt opp stikk på ladestolpe ved tun 1, dette kan brukes på støvsuging og ladning av bilbatteri.

5.5 Bytte leverandør av utevedlikehold - bedre tjeneste og pris.

Vår leverandør på sommer og vintervedlikehold EVAT har ikke levert tilfredstillende de seneste årene, verken på sommer -eller vintervedlikeholdet. Forslaget er at styret jobber med andre alternativer og gis myndighet til å bytte til en løsning og leverandør som både er vesentlig rimerligere og bedre enn dagens ordning. En løsning kan innebære at vi som sameie feks kjøper våre egne robotgressklippere, en annen løsning kan være å betale snømåking pr gang i stedenfor en fast månedspris mm. Det er pr nå ikke strengt tatt nødvendig med fast månedspris på snømåking i månedene okt, nov, mars og april. Vi må se på gode alternativer for denne tjenesten. Forslaget innebærer også at styret må hente inn pris fra minst 3 forskjellige leverandører både på sommer og vintervedlikeholdet.

Forslag til vedtak: Stemme for at styret kan bytte leverandør på sommer og vintervedlikehold ut i fra beskrivelsen overfor. Dette for å gjøre tjenesten rimeligere og mer tilfredstillende enn dagens ordning med EVAT. Forslaget innebærer også at styert forplikter seg til å hente inn minumum 3 tilbud fra seriøse leverandører for å sørge for at vi faktisk får den beste prisen og kvaliteten på tjenesten.

Forslag fremmet av Anett Henriksen

Styrets innstilling: Styret jobber videre med dette

5.6 Sak til orientering

Vedlikehold av vinduer utvendig

Det er oppdaget at flere vinduer har begynt å flasse maling. Tiden for vedlikehold er for lengst inne. Dette gjelder maling av vinduer utvendig. Styret vil gjerne diskutere om alle vinduene skal males, eller om de som bare flasser av og er i dårlig stand skal vedlikeholdes i første omgang.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet og hvilket anbud man skal velge. Eventuelt om man bør hente inn enda flere.

Foreløpige anbud;

Maler Sejdija Kim	245.000
Total Maling	515.000
Proffmalerne	596.150
SB MALERFIRMA BEKTASEVIC	450.000

Prisene er hentet inn i 2025 og er inkl. mva

5.7 Sak til orientering

Tekking av tak på carportene

Styret har oppdaget mye fukt i carportene under dugnaden i fjor. Det er også oppdaget lekkasje i 3 carporter på tun 1. Prismessig lønner det seg å tekke alle carporten, da såpass mange er berørt, og flere vil bli berørt i løpet av de neste årene.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet, og hvilket anbud man skal velge. I denne saken jobber styret med å hente inn flere anbud, men må vente til snøen tiner.

Foreløpige anbud;

Buskerud Blikk;

812,50 per kvadrat for å tekke 30 kvadratmeter, pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Dette var kun den øverste rekken carport på tun 2 som ble inspisert. pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Totalt for 30 kvadratmeter; 36250,- inkl mva

Ekkert Anatolij

375 per kvadratmeter for å tekke alle carportene, totalt 743 kvadratmeter, inkl. nye beslag og utskiftning av råtne bord på veggene.

Totalpris for 743 kvadratmeter; 417.302,50,- Inkl mva

Styrets innstilling: Styret jobber videre med anbud

6. Valg

Det skal velges følgende:

2 styremedlemmer

1 varamedlem

6.1 Styremedlemmer

Styremedlem - velges for Cecilie Fevang (2024-2026)

Styremedlem - velges for Nikoline Mann (2024-2026)

Forslag til vedtak: Styremedlem - May Theresse Midtveit (2026-2028)

Styremedlem - Anett Henriksen (2026-2028)

Styrets innstilling: Styret vil neste år bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara. Det er 1 Styremedlem mindre enn forrige år. Styret og valgkomiteen mener dette holder.

6.2 Varamedlem

Varamedlem - velges for Jan Egil Johansen (2025-2026)

Forslag til vedtak: Varamedlem - Robert Selmer (2026-2027)

6.3 Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av sameier Helle Fretheim.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

6.4

Med vennlig hilsen for styret

01.02.2026

Tommy Kjærsrud

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Bjørketunet

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bjørketunet ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 891422962. Sameiet består av 48 boligseksjoner.

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.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Tommy Kjærsrud
Styremedlem, Cecilie Fevang
Styremedlem, May Theresse Midtveit
Styremedlem, Nikoline Mann
Styremedlem, Aylin Yesil Duman
Varamedlem, Jan-Egil Johansen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved behov.

Valgkomitè:

Helle Fretheim

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 0 saker.

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

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Installere resten av radonvifter, kasser og stikk
- Hente inn tilbud på maling av vinduer og igangsette ila sommer 2026.
- Carportene er preget av fuktskader og lekkasje. Styret fortsetter arbeidet med å hente inn anbud og igangsette ila sommer 2026.
- Oppfølging av eksisterende, og evt nye installasjoner av elbil ladeanlegg.
- Oppfølging av eksisterende avtale med (EVAT, Pelias, Parkeringsavtale Espira Kniveåsen barnehage, Charge365, NBBO, Viken Fiber).
- Planlegging av dugnad 2026

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Foretatt Radonmålinger. 2025
- Igangsatt pilotprosjekt på radonvifter. 2025
- Reklamasjon av 2 led lamper i carporten på tun 2. 2025.
- Satt opp utvendig stikk og innbygningskasse til radonviftene på pilotprosjektet 2025
- Oppdatering av trivselsreglene. 2025
- Beising av resterende yttervegger på tun 1. 2025
- Hengt opp parkering forbudt skilt. 2025
- Rampe satt opp på søppelrom tun 2. 2025
- Reklamasjon på flere lysarmaturer i carport på tun 2 2024
- Satt opp stikkontakt støvsuger 2024
- Reklamasjon på flere av LED lampene på gangvei mellom Tun 1 og Tun 2 2024
- Rampe på søppelrom Tun 1 2024
- Bytte av lyssensor carport Tun 1 2024
- Reparasjon av lysmaster på parkeringsplass 2024
- Bytte til led lamper over carporter 2023
- Inspeksjon tak 2023
- Ny sandkasse med lokk og sand 2023
- EVAT- avtale gartnertjenester fellesområder 2021-
- Beising av yttervegger Tun 1 2021
- Oppgradering utelys Tun 1 og 2 2021
- Installasjon av elbil ladeanlegg i carporter 2021 -
- Utbedring av vannlekkasje carport Tun 2 2021 og 2023
- Utbedring takbeslag 2021
- Utskiftninger postkasser 2022
- Rette opp jordfeil tun 2 2022
- Fjerning av gamle ladebokser 2022

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 78883929. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
01.02.2026
Tommy Kjærsrud

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

Resultatregnskap Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 934 363	1 672 645	1 933 995	1 990 978
Sum inntekter		**1 934 363**	**1 672 645**	**1 933 995**	**1 990 978**
Kostnader					
Personalkostnader	2	79 870	77 588	77 588	82 665
Avskrivninger	3	19 643	19 643	19 643	19 642
Kommunale avgifter		190 300	178 560	191 040	199 728
Strøm og annen energi	4	39 427	21 167	50 000	40 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	686 187	91 361	624 000	965 000
Løpende driftskostnader	6	361 693	330 245	327 000	350 000
Administrativ konsulentbistand	7	85 712	81 036	90 764	94 610
Digitale tjenester		310 464	304 704	327 744	322 882
Forsikringer		228 756	180 892	231 542	258 495
Andre driftskostnader	8	8 217	7 835	31 000	9 020
Sum driftskostnader		**2 010 269**	**1 293 031**	**1 970 321**	**2 342 042**
Driftsresultat		**-75 906**	**379 614**	**-36 326**	**-351 064**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		49 610	49 952	47 100	45 000
Andre finansinntekter		20 097	17 086	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**69 707**	**67 038**	**47 100**	**45 000**
Årets resultat		**-6 199**	**446 653**	**10 774**	**-306 064**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-6 199	446 653	0	0
Sum disponeringer		**-6 199**	**446 653**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	57 292	76 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**57 292**	**76 935**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 983
Andre fordringer	9	317 975	297 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 893 126	1 903 008
Sum omløpsmidler		**2 211 101**	**2 208 597**
SUM EIENDELER		**2 268 393**	**2 285 532**

Balanse - Sameiet Bjørketunet - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 014 040	2 020 239
Sum egenkapital	**11**	**2 014 040**	**2 020 239**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 697	10 843
Gjeld til forretningsfører		150	0
Leverandørgjeld		250 506	254 450
Sum gjeld		**254 353**	**265 293**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 268 393**	**2 285 532**

Sted:_____, dato:_____

Tommy Kjærsrud Styreleder	May Theresse Midtveit Styremedlem	Aylin Yesil Duman Styremedlem
Cecilie Fevang Styremedlem	Nikoline Mann Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 374 960	1 145 856
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	191 232	168 192
3630 Internett / Bredbånd	315 648	307 584
3645 Leie parkeringsplass	52 523	51 013
Sum	**1 934 363**	**1 672 645**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	70 000	68 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 588
Sum	**79 870**	**77 588**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Opplegg for elbil ladeanlegg	Opplegg til elbil laderanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	68 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	68 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 923	39 286
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 828	29 464
Årets avskrivninger :	9 821	9 821
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	7	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	39 427	21 167
Sum	**39 427**	**21 167**

Konto 6340 lys/varme gjedler fellesstrøm 2025 kr 33 160,68; strøm elbil lading 2025 kr 1 12 845,94 og innbetaling strøm elbil lading CHARGE 365 des.24-des.25 kr -106 579,16.

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 482	767
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 270	53 639
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	69 186	36 955
6640 Periodisk vedlikehold	521 250	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	0
Sum	**686 187**	**91 361**

Konto 6640 periodisk vedlikehold gjelder vask og maling av fasade kr 450 000,00 og radonreduserende tiltak Bjørkelunden nr 14, 16 & 26 kr 71 250,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	350 378	323 445
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 615	0
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
Sum	**361 693**	**330 245**

Konto 6395 sommer og vintervedlikehold gjelder gartnertjenester januar-desember 25 kr 201 930,00 og snørydding januar-desember 25 kr 148 447,50.

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	81 462	77 436
Sum	**85 712**	**81 036**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	199	261
6540 Inventar	199	0
6550 Driftsmateriale	1 779	110
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	391	496
7420 Gave og tilskudd	440	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 539	4 568
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
Sum	**8 217**	**7 835**

Note 9 - Andre fordringer

	År 2025	År 2024
1500 Kundefordringer	52 623	51 013
1564 Periodisering	265 352	242 279
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	4 314
Sum	**317 975**	**297 606**

Konto 1564 "periodisering" gjelder Pelias avtale periode 1.1.-31.10.2026 kr 13 630,75 og forsikring 2026 kr 251 721,00.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	855 866	914 006
1933 Plasseringskonto 31+	1 037 260	989 003
Sum	**1 893 126**	**1 903 008**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	2 014 040	2 020 239
SUM EGENKAPITAL	**2 014 040**	**2 020 239**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjørketunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjørketunet

Styreleder	Tommy Kjærsrud (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Nikoline Mann (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Cecilie Fevang (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Aylin Yesil Duman (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	May Theresse Midtveit (sign.)	08.03.2026

Til årsmøte i
Sameiet Bjørketunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bjørketunet 's årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 199. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

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

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 9. mars 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørketunet torsdag 26.03.2026 kl. 19:00 - Knutepunkt Åskollen - Nordbyveien 49, Åskollen bo - og servicesenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

24

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte:24

Antall seksjoner representert ved fullmakter:6

Totalt antall seksjoner representert på møtet:30

Fra NBBO møtte: ingen

1.2 Valg av møteleder

Tommy Kjærsrud

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Kjærsrud

1.3 Valg av protokollfører

Cecilie Fevang

Vedtak:

Valgt ble: Cecilie Fevang

1.4 Valg av tellekorps

Anett Henriksen

Vedtak:

Valgt ble: Anett Henriksen

1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjent

Vedtak:

Innkallingen godkjennes. Ja

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Grete Olsen

Vedtak:

Valgt ble: Grete Olsen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Godkjent

Vedtak:

Dagsorden godkjennes. Ja

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering. Ingen innvendinger

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 6 199,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Økningen er beregnet utfra KPI 2024 på 3,6%.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 72.500 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Ønske om å øke husleien med 15%

Jeg foreslår å øke husleien med 15% fra 01.01.27

Det vil gi oss en god egenkapital de nærmeste årene når vedlikeholdet begynner å øke.

Det er vesentlig billigere for oss å øke husleien nå enn å måtte låne penger.

siden vi er et sameie blir det et såkalt blanko-lån uten sikkerhet i boliger.

Pr idag ligger renten på 6-7%. Ved et lån på 2.000.000,- over 20 år vil kostnaden pr. år være ca 284.000,- pr år i 20 år fremover.

Vedtak:

Ja 10 stemmer Nei 20 stemmer. Ikke vedtatt.

Det kom nytt forslag om at styret videre setter en prosentsats som er litt høyere en det som er helt nødvendig sånn at vi får spart opp en buffer sakte men sikkert.

Det ble enstemmig vedtatt

May Therese setter opp noen oppsett på fremtidige utgifter som kan komme.

5.2 Hekk og belysning Tun 1

Jeg foreslår at vi trekker tilbake vedtak 5.1 fra forrige årsmøte siden dette fortsatt ikke er igangsatt.

Dette skyldes at det fortsatt ikke er igangsatt, og at det finnes mange muligheter for å skjerme innsyn inn mot boligene for de som bor i 1. etg. uten at sameiets fellesmidler skal betale for dette.

Legger ved vedtaket her.

Vedtak 5.1.

5.1 Hekk og mer belysning langs sti ned fra carport tun 1 venstre side

Vedtak 5.1 fra forrige årsmøte:

For å bedre lysforholdene langs gangsti ned fra carportene på tun 1, da det er svært mørkt og dårlig belysning. Ønskelig med hekk/levegg for å skjermet for innsyn ned mot nr 10 blant annet.

Forslag: Undersøke om det er mulig å sette lys i rundkjøringen som lyser oppover. Det kom også forslag om lys på carport som lyser nedover uten at det er til sjenanse for beboere.

Undersøke Kostnader. Skille lys og hekk.

Anskaffe hekk og belysning langs gangvei ved tun 1.

Nikoline sjekker med Evat ang kostnader hekk. Tar kontakt med elektriker ang lysmuligheter og kostnader.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt å fjerne det punktet

5.3 Ønske om endring av husleiesatser for alle boenheter

- Ønsker å endre fra dagens praksis om prosentvis økning i husleie, til ny ordning med fast sum for hver boenhet, f eks kr 250 for alle enheter, for å rette opp i skjevutvikling av husleiekostnader. Årsak: selv om reeell bruk er relativ uavhengig av størrelse på leilighetene. Denne endringen er allerede gjennomført i nabo-sameiet. Ønsker at dette gjennomføres så raskt som mulig ved neste KPI justering av husleiekostnader.

Vedtak:

Ikke vedtatt. Vi fortsetter med prosentvis økning.

5.4 Stikkontakt utvendig på carporter

Dette har vært oppe til diskjosjon tidligere år. Men dette forslaget er muligens gjennomførbart mtp det elektiske anlegget og belastning. Forslaget er å sette opp to utvendige kontakter pr rekke biler. Dvs 4 stk på rekkene på tun og 6 stk på tun 2. Vanlig stikk med 2 punkt. Dette gjør det mulig å lade bilbatteri om vinteren ved lave temperaturer. Maks 2-3 ganger på vinter for de som trenger. Uttaket kan også brukes til støvsuging av bil. Dette vil ikke bruke mye strøm noe som jeg tror ikke trengs å måles på noe vis. Men dette kan også gjøres enkelt om noen mener vi trenger at den som bruker strøm trenger å dekke den utgiften selv. Da kan vi bare ha en avtale om en pris pr gang vi bruker uttaket med en vipps løsning feks.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.5 Bytte leverandør av utevedlikehold - bedre tjeneste og pris.

Vår leverandør på sommer og vintervedlikehold EVAT har ikke levert tilfredstillende de seneste årene, verken på sommer -eller vintervedlikeholdet. Forslaget er at styret jobber med andre alternativer og gis myndighet til å bytte til en løsning og leverandør som både er vesentlig rimerligere og bedre enn dagens ordning. En løsning kan innebære at vi som sameie feks kjøper våre egne robotgressklippere, en annen løsning kan være å betale snømåking pr gang i stedenfor en fast månedspris mm. Det er pr nå ikke strengt tatt nødvendig med fast månedspris på snømåking i månedene okt, nov, mars og april. Vi må se på gode alternativer for denne tjenesten. Forslaget innebærer også at styret må hente inn pris fra minst 3 forskjellige leverandører både på sommer og vintervedlikeholdet.

Vedtak:

Styret jobber videre med alternative løsninger.

5.6 Sak til orientering

Vedlikehold av vinduer utvendig

Det er oppdaget at flere vinduer har begynt å flasse maling. Tiden for vedlikehold er for lengst inne. Dette gjelder maling av vinduer utvendig. Styret vil gjerne diskutere om alle vinduene skal males, eller om de som bare flasser av og er i dårlig stand skal vedlikeholdes i første omgang.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet og hvilket anbud man skal velge. Eventuelt om man bør hente inn enda flere.

Foreløpige anbud;

Maler Sejdija Kim 245.000

Total Maling 515.000

Proffmalerne 596.150

SB MALERFIRMA BEKTASEVIC 450.000

Prisene er hentet inn i 2025 og er inkl. mva

Vedtak:
22 stemmer for maling av alle vinduer.

Styret sjekker tun 1 for å se om det er brukt plastmaling på vinduene der sånn at det ikke behøves maling.

5.7 Sak til orientering

Tekking av tak på carportene

Styret har oppdaget mye fukt i carportene under dugnaden i fjor. Det er også oppdaget lekkasje i 3 carporter på tun 1. Prismessig lønner det seg å tekke alle carporten, da såpass mange er berørt, og flere vil bli berørt i løpet av de neste årene.

Denne saken er kun til orientering og diskusjon om hvilken løsning på arbeidet, og hvilket anbud man skal velge. I denne saken jobber styret med å hente inn flere anbud, men må vente til snøen tiner.

Foreløpige anbud;

Buskerud Blikk;

812,50 per kvadrat for å tekke 30 kvadratmeter, pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Dette var kun den øverste rekken carport på tun 2 som ble inspisert. pluss utskiftning av råteskadet tak og taksikringspunkt.

Totalt for 30 kvadratmeter; 36250,- inkl mva

Ekkert Anatolij

375 per kvadratmeter for å tekke alle carportene, totalt 743 kvadratmeter, inkl. nye beslag og utskiftning av råtne bord på veggene.

Totalpris for 743 kvadratmeter; 417.302,50,- Inkl mva

Vedtak:

Styret jobber videre med anbud

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Styremedlem - velges for Cecilie Fevang (2024-2026)

Styremedlem - velges for Nikoline Mann (2024-2026)

Vedtak:
Styremedlem: May Therese Midtveit (2026-2028)

Styremedlem: Anett Henriksen (2026-2028)

6.2 Varamedlem

Varamedlem - velges for Jan Egil Johansen (2025-2026)

Vedtak:
Varamedlem - Robert Selmer (2026-2027)

6.3 Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av sameier Helle Fretheim.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Vedtak:
Godkjent

6.4

Det var ingen saker på diverse.

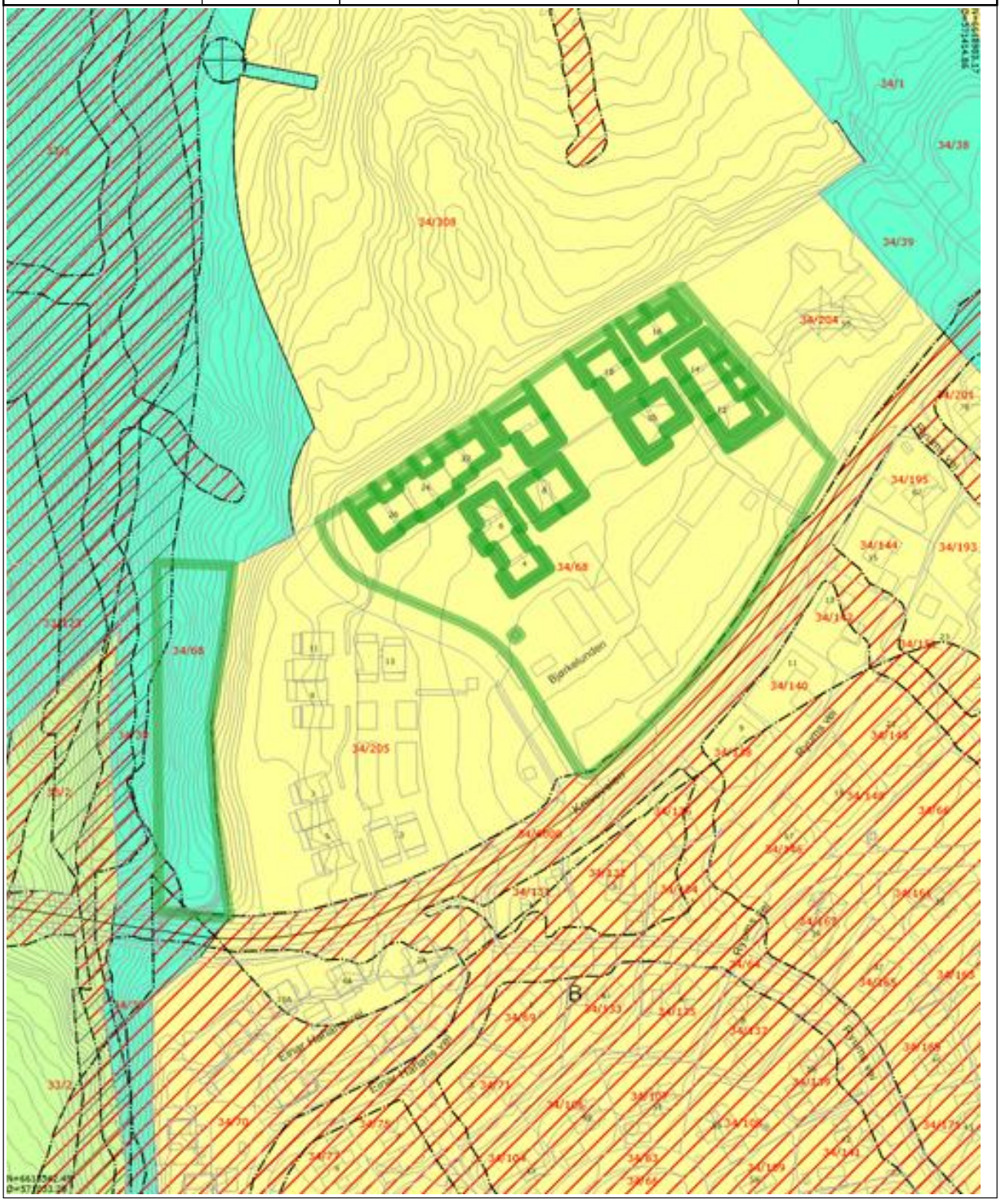
Vedtak:
Godkjent

Protokoll for Sameiet Bjørketunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kjærsrud (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Cecilie Fevang (sign.)	28.03.2026
Protokollvitne	Tommy Kjærsrud (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Grethe Olsen (sign.)	29.03.2026

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 6	
	Adresse:	Bjørkelunden 14 3036 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

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

Drammen kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 6	
	Adresse:	Bjørkelunden 14 3036 DRAMMEN				
	Annen info:	Områderegulering for Knive og Lolland				



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte industriområde
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Friluftsformål

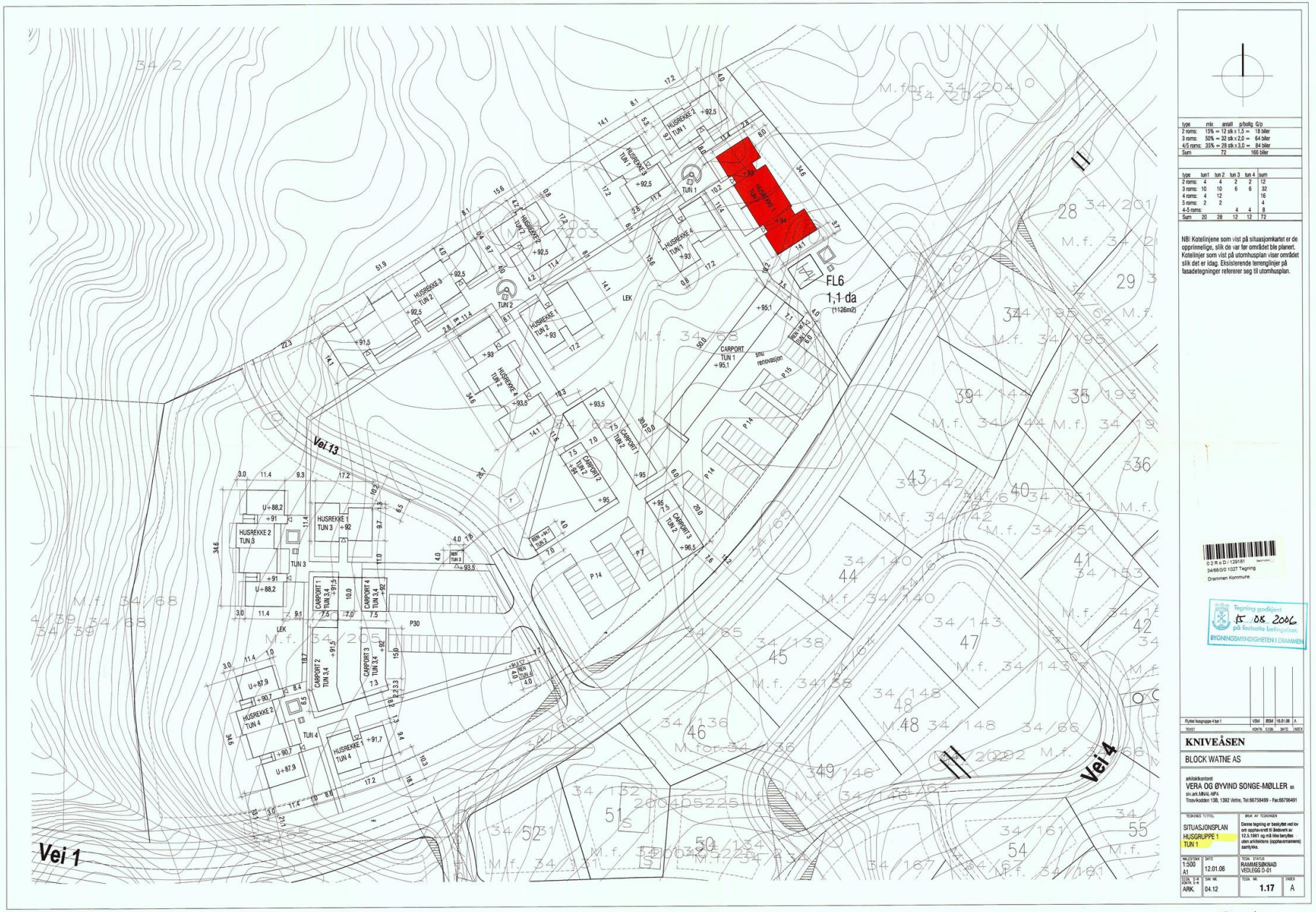
Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Bjørkelunden 14 3036 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:2000





type	mkr	antall	p/bolig	G/p
2 roms:	15% =	12 stk x 1,5 =		18 biler
3 roms:	50% =	32 stk x 2,0 =		64 biler
4/5 roms:	35% =	28 stk x 3,0 =		84 biler
Sum		72		166 biler

type	tun1	tun 2	tun 3	tun 4	sum
2 roms:	4	4	2	2	12
3 roms:	10	10	6	6	32
4 roms:	4	12			16
5 roms:	2	2			4
4-5 roms:			4	4	8
Sum	20	28	12	12	72

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

0 2 R e D / 12/181
34/68/GO 1027 Tegning
Drammen Kommune

Tegning godkjent på forskrifte betingelser.
15. 08. 2006
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX
Flyttet husgruppe 4 tun 1	VSM	BSM	16.01.06	A

KNIVEÅSEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trolvikodden 13B, 1392 Vettre, Tel:66756499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL	BRUK AV TEGNINGEN
SITUASJONSPLAN HUSGRUPPE 1 TUN 1	Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

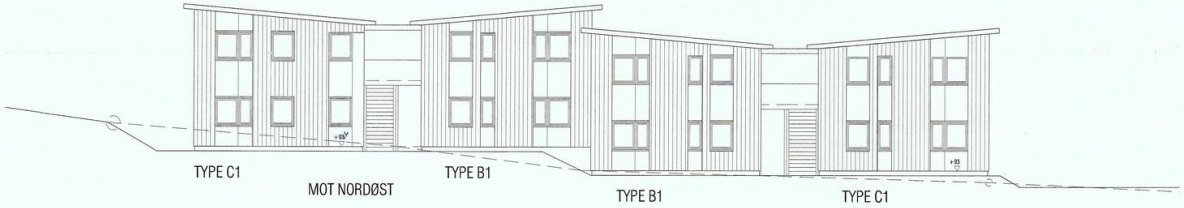
MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
1:500 A1	12.01.06	RAMMESØKNAD VEDLEGG D-D1

TEGN. 0 #	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	1.17	A

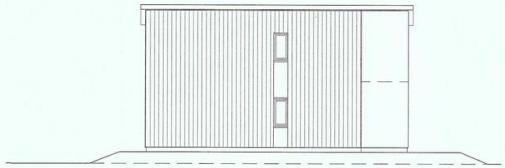
D-1



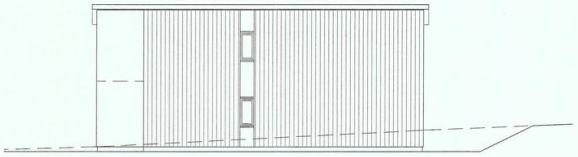
MOT SYDVEST



TYPE C1 MOT NORDØST TYPE B1 TYPE B1 TYPE C1



MOT NORDVEST



MOT SYDØST

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

Yegning godkjent
15.08.2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-35

Konsulttext	KONTR.	VDM	DSM	15.01.06	A
TEKST		ESTR.	BATO	INDEX	

BJØRKETUNET
KNIVEÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

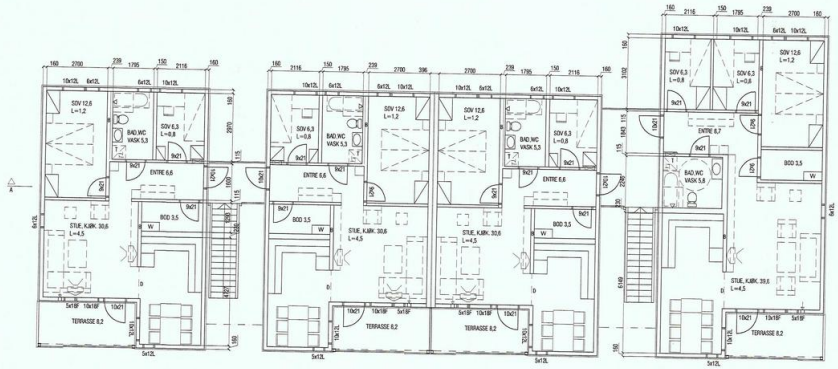
BLOCK WATNE AS

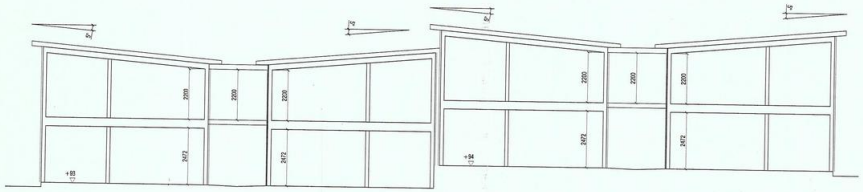
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosviksdalen 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 - Fax:66796491

TEGNINGS TITTEL
FASADER
HUSREKKE 1 TUN 1

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

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-02
TEGN. ETAT TEGN. ETAT	SAK NR.	TEGN. NR. / INDEX
ARK.	04.12	3.01 / A





SNITT A-A

AREALER I HH TIL NS 3940
BRA = 588,8 m2
BYA = 402,3 m2

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

Oppgang 01

214.H0201

HUSREKKE 1
TUN 1
2.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

Oppgang 01

213.H0202

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

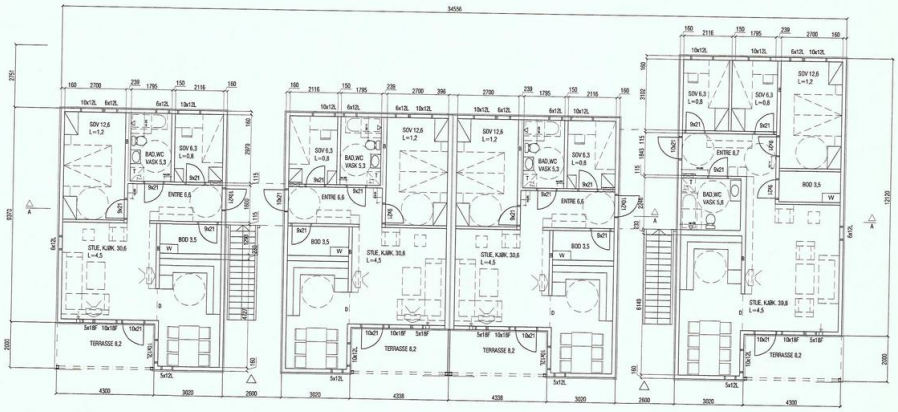
Oppgang 02

212.H0201

TYPE C1
4 ROMS 1.ETG.
88 m2 BRA
83,5 m2 BOA

OPPGANG 02

211.H0202



TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

Oppgang 01

104.H0101

HUSREKKE 1
TUN 1
1.etg.

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

Oppgang 01

103.H0102

TYPE B1
3 ROMS 1.ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA

Oppgang 02

102.H0101

TYPE C1
4 ROMS 1.ETG.
88 m2 BRA
83,5 m2 BOA

OPPGANG 02

101.H0102

Tegningsgodkjent
15.08.2006
på foreløpig bæringsgrunn
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-36

Komplettert	VSM	DSM	16.01.06	A
TEKST	KONTR.	DSM	DATO	INDEX

BJØRKETUNET
KNIVÅSEN FELT B 12-14 I DRAMMEN

BLOCK WATNE AS

arkitektkontor:
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivarkMNAL-NPK
Tronvikvollen 138, 1392 Vettre, Tel.66758499 - Fax.66796491

TEGNINGS TITTEL: PLANER OG SNITT HUSREKKE 1 TUN 1

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

PROSJEKTERT	DATO	TEGN. STATUS
A1-1:100 A3-1:200	23.12.05	RAMMESØKNAD VEDLEGG E-01
TEGN. E-F IDENTS. E-F	SAK NR.	TEGN. NR.	INDEX
ARK.	04.12	1.01	A

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
09/12833/6/HEGSOS
Arkivkode
GBNR 34/68
Deres referanse

Dato
22.12.2009

Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 110

3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST - BJØRKELUNDEN 12-14, HUSREKKE 1
OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest ble mottatt her den 23.10.09. I telefonsamtale med saksbehandler den 24.11.09 ble ansvarlig søker gjort oppmerksom på at de innsendte dokumentene var noe mangelfulle. Ny anmodning om ferdigattest vedlagt kart med plassering av stoppekraner og reviderte kontrollerklæringer ble mottatt her den 17.12.09. Saken er vurdert å være komplett fra sistnevnte dato.

Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig utførende: Block Watne AS m. fl.
Ansvarlig kontrollerende: Block Watne As m. fl.

Gjennomført tiltak:
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19. Rammesøknad, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse for bygningen er behandlet ved bruk av kommunens tidligere saksbehandlingssystem og har saksnummer 06/01027.

Ferdigattesten omfatter:
Hele tiltaket

Midlertidig brukstillatelse:
I brev, datert 08.06.07, ble det gitt midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygget, med merknad om at det gjensto arbeider i forbindelse med tilsåing og mindre utomhusarbeider. Frist for å sende inn anmodning om ferdigattest ble satt til 15.05.08. Ved fristens utløp falt den midlertidige brukstillatelsen bort, og eventuell bruk av bygningen har siden denne dato ikke vært godkjent.

Ferdigattest:
Det gis med dette ferdigattest for leilighetsbygg i Bjørkelunden 12-14. 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.

Byplan
avd. byggesak

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

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. Gebyret dekker blant annet tid medgått til saksgjennomgang, saksbehandling, dokumentbehandling, utferdigelse av tillatelser/attester, utsendelser, journalføring og arkivering, samt tid medgått til avklaringer og kommunikasjon mellom partene.

Påløpt gebyr for utferdigelse av ferdigattst i denne saken er kr 2625,-

Med vennlig hilsen

Hege Søstrand Bu
overarkitekt

TINGLYST
DAGBOKNR: 268754
19 MARS 2007
STATENS KARTVERK

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Returneres til: Byplan
Drammen kommune
Engene 1
3008 Drammen

Fødselsnr./Org.nr. 939214895
Ref.nr. 1609

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	34	68		

Bjørkelunden 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
210336[redacted]	Målfrid Steinde Almquist	1/2
230322[redacted]	Henrik Almquist	1/2

Doknr: 268754 Tinglyst: 19.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	68	BG	13	B	88	BG	25	B	100	BG	37	B	68	B	49			
2	B	68	BG	14	B	68	BG	26	B	68	BG	38	B	88	B	50			
3	B	68	BG	15	B	88	B	27	B	100	B	39	B	68	B	51			
4	B	88	BG	16	B	68	B	28	B	68	B	40	B	88	B	52			
5	B	68	B	17	B	100	BG	29	B	57	BG	41	B	68	BG	53			
6	B	68	B	18	B	68	BG	30	B	68	BG	42	B	88	BG	54			
7	B	68	B	19	B	100	B	31	B	68	BG	43	B	57	BG	55			
8	B	88	B	20	B	68	B	32	B	88	BG	44	B	88	BG	56			
9	B	57	BG	21	B	88	BG	33	B	68	BG	45	B	68	B	57			
10	B	57	BG	22	B	88	BG	34	B	88	BG	46	B	88	B	58			
11	B	57	B	23	B	88	B	35	B	57	B	47	B	57	B	59			
12	B	57	B	24	B	88	B	36	B	68	B	48	B	88	B	60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3624 = nevner: 3624

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RETT KOPI BEKREFTES
Ivar Strømsjordet
Advokat
DRAMMEN

Dato	Partenes underskrift
08.01.07	

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen, 08.01.07	ifølg fullmakt	Ivar Strømsjordet Advokat DRAMMEN
Det samtykkes i seksjoneringen. Oslo, Nordea Bank Norge ASA	Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument. for Nordea Bank Norge ASA ifølg spesialfullm.	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
34	68			**kommune**

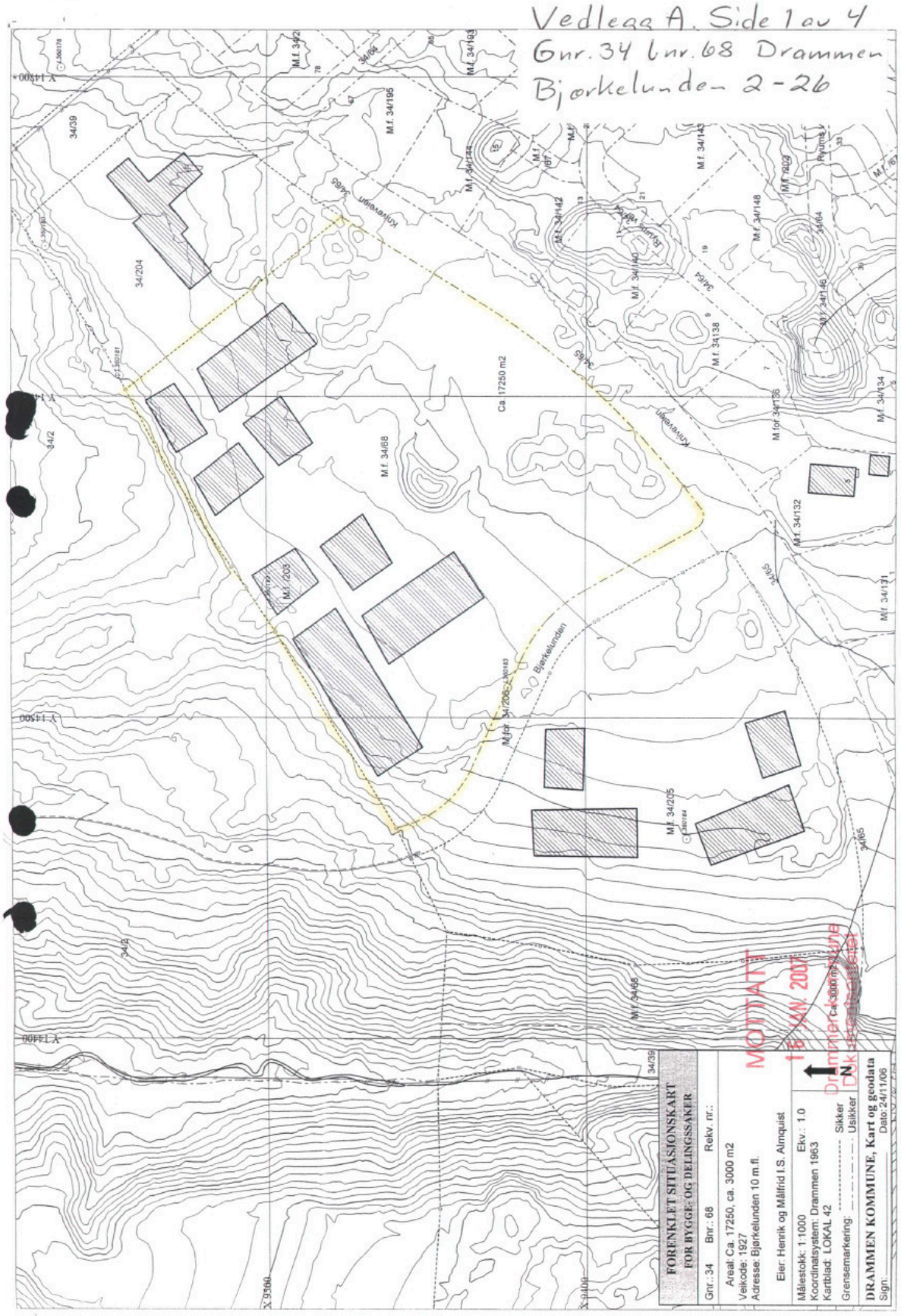
DRAMMEN KOMMUNE
BYGGE- OG REVISJONSSAKER

Sted og dato	Stempel og underskrift
05.03.07.	Grete Astrup

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
08.01.07	


Vedlegg A. Side 1 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26
Ca 17250 m2
Bjørkelunden
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 34 Bnr.: 68 Rekv. nr.:
Areal: Ca. 17250, ca. 3000 m2
Veikode: 1927
Adresse: Bjørkelunden 10 m.fl.
Eier: Henrik og Målfrid I.S. Almquist
Målestokk: 1:1000 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Kartblad: LOKAL 42
Grensemarkering: Sikker Usikker
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Dato: 24/11/06
Sign:
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dok.senteret
ca. 3000 m2

Vedlegg A. Side 2 av 4
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26

BJØRKETUNET

BLOCK WATNE AS

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØI
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13B, 1392 Vettre, Tel:66758499 -

TEGNINGS TITTEL
UTOMHUSPLAN
HELE FELTET

BRUK AV TEGNINGE
Denne tegning er be
om opphavsrett til å
12.5.1961 og må ik
uten arkitektens (or
samtykke.

MÅLESTOKK
X
A4

DATO
13.12.06

SAK NR.
04.12

TEGN. STATUS
SEKSJONERIN(

TEGN. NR.
X

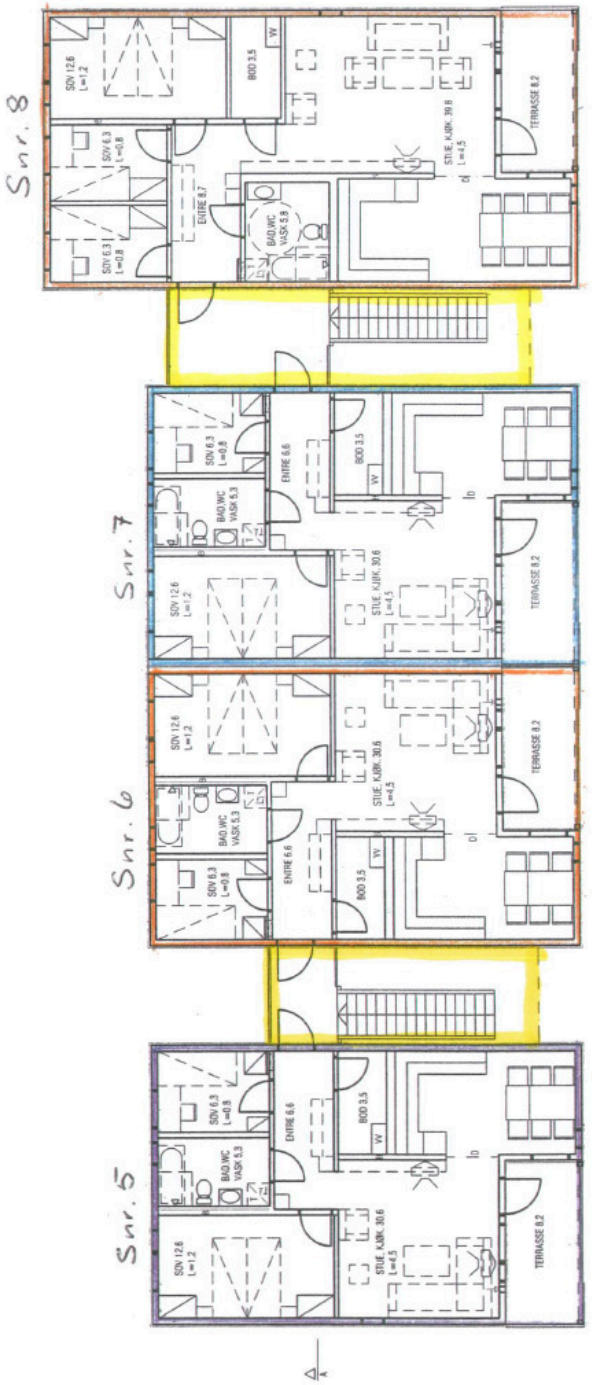
SIGN. S-M
KONTR. S-M
ARK.

TEKST | KONTR. SIGN. | DATO | INDEX
VSM | ØSM | x | x



MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 2 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



TYPE C1
4 ROMS 2 ETG.
88 m2 BRA
83,5 m2 BOA
OPPGANG 02
211.H0202

TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA
Oppgang 02
212.H0201

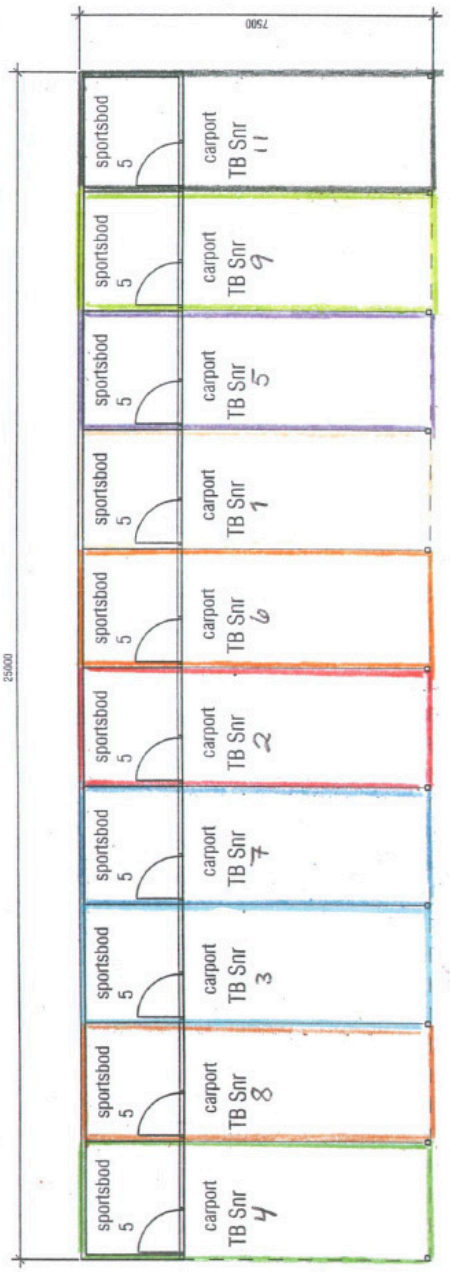
TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA
Oppgang 01
213.H0202

BJØRKETUNET
TUN 1 HUSREKKE 1
2.etg.
28.11.06
0 1 2 3 4

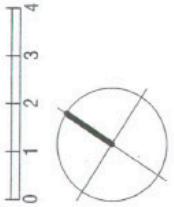
TYPE B1
3 ROMS 2 ETG.
68,8 m2 BRA
63,9 m2 BOA
Oppgang 01
214.H0201

MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vedlegg B. Side 17 av 21
Gnr. 34 bnr. 68 Drammen
Bjørkelunden 2-26



BJØRKETUNET
TUN 1 CARPORT **A**
13.12.06



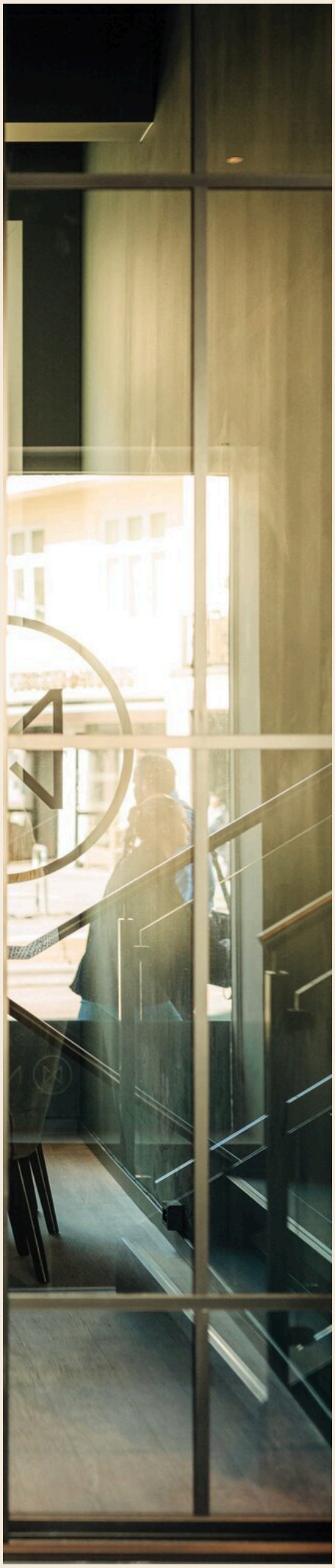
MOTTATT
16 JAN. 2007
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0168/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørkelunden 14 3036 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 34, bnr 68, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

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