

Øvre Tverrgate 7F, 3050 MJØNDALEN

**Fin leilighet i 2. etasje med heis |
3 soverom | Balkong | P-plass**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 724,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 4 061 324,-

Felleskostn.: Kr 3 739,-

Selger: Anne Lise Stenslands
dødsbo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 92/96 kvm
Tomtstr.: 1601 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr./snr. Gnr. 215 bnr. 172 snr. 7
Oppdragsnr.: 1309250034

Fin leilighet i 2. etasje med heis | 3 soverom | Balkong | P-plass

- I 2. etasje i trafikkstille gate
- 3 soverom
- Heis fra gateplan
- Merket p-plass
- Fin park med lekeplass bak bygningen
- Stor bod i gangen
- Sportsbod ute



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Vedtekter	56
Utsnitt av reguleringsplan med tegnforklaring	66
Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring	68
Nabolagsprofil	72
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, 3 soverom, bad, kjøkken, stue med utgang til balkong

BRA-e: 4 m² Bod i felles gang

TBA fordelt på etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Bod med tilkomst fra felles gang er oppført som BRA-e

I tillegg er det en sportsbod ute på ca 5 m² tilhørende leiligheten

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten og er ikke kontrollmålt av megler. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 1601 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårds plass med merket parkeringsplass.

Beliggenhet

Øvre Tverrgate 7F ligger i hjertet av Mjøndalen sentrum, og tilbyr enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter og transportmuligheter. Leiligheten er ideelt plassert med

gangavstand til dagligvarebutikker som Kiwi, som ligger kun 2 minutter unna, Coop Extra og Rema som er 5 minutter unna. Mjøndalen Apotek og Apotek 1 ligger også få minutters gange fra leiligheten.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Mjøndalen skole (barneskole) som ligger bare 4 minutters gange fra eiendommen, og Veiavangen ungdomsskole som er i 9 minutters avstand. Det finnes også flere barnehager i området, som Hatten barnehage og Vassenga barnehage, begge innen 8 minutters gangavstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mjøndalen stasjon kun 4 minutters gange fra leiligheten, hvor du kan ta tog på linje R12. Det er også flere busslinjer tilgjengelig fra nærmeste holdeplass, bare et par minutters gange fra leiligheten, eller fra Mjøndalen stasjon.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Mjøndalen Sport- og kultursenter og treningssenteret Sporty Mjøndalen ca. 10 minutter unna. Solløsgata/Såsengata balløkke er også tilgjengelig innen 7 minutters gangavstand.

Med en kort kjøretur finner du på Orkidehøgda en rekke store spesialforretninger som Sparkjøp, OBS Bygg, Bilterma, Julia, Power, Plantasjen og andre, rett over Drammenselva ligger ALTI Buskerud, et av regionens ledende kjøpesentre. Dette gjør Øvre Tverrgate 7F til et ideelt sted for både familier og enslige som ønsker å bo sentralt med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

Type tekst

Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig

Buskerud Byggrådgivning AS v/Tom Gaathaug

Byggemåte

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter fra 1997.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en overbygget balkong i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv har åpne skjøter og ujevn overflate, men uten strukturell skade påvist.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Elastisk fuge i nedre overgang vegg-gulv/dusjhjørne er uttørket/oppbrutt flere steder

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Dør på dusjhjørnet er løs og føringsjul i toppskinne mangler

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for et dødsbo og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Innhold

Entré, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, bad/wc, 3 soverom.

Bod i fellesgang og sportsbod ute bak bygget.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg. Parkettgulvet har åpne skjøter og ujevn overflate.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malte plater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap medfølger. Det er en kjøkkenhette fra Flexit som er tilkoblet sentralt avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fall mot sluk er målt til 1, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Ventilasjon via Flexit-hette med tilkobling til boligavtrekk. Dør på dusjhjørnet er løs og føringsjul i toppskinne mangler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en merket parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP3231662

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eiendommen selges for et dødsbo, og arvingene har liten eller ingen kjennskap til eiendommens kvaliteter og feil/mangler. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring, men det er ingen avkrysninger i erklæringen.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad, panelovner i stue og ett soverom.

Info strømforbruk

Eier har hatt et årlig strømforbruk på 9 700 kWh.

Glitre Nett AS DLE hadde siste kontroll av anlegget i 2020, og det foreligger ingen

pålegg på anlegget.

Energifarge/-karakter

Rød F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

TV/internett

Sameiet har en avtale med Telia som er en del av felleskostnadene. Den inkluderer grunnpakke TV med 60 tv-poeng ekstra for tilleggsvalg. I tillegg er det internett med 30 MB hastighet.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Vann og avløp: Priser for 2025. Fastledd kr 2 805,- pluss 91,38 x forbruk i kbm. Boligen har installert vannmåler, og avgiften vil derfor variere med forbruket. Det beregnes ikke forskudd på terminene, men faktureres på grunnlag av faktisk forbruk/avlesning etterskuddsvis tre ganger i året.

Renovasjon: Kr 3 944,- i 2025 for samarbeid renovasjon.

Formuesverdi primær 2023

Kr 1 094 928

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 4 379 710

Info formuesverdi

Dersom du kan dokumentere at formuesverdien for din primærbolig overstiger 25 prosent av dokumentert markedsverdi opp til kroner 10 millioner, har du krav på å få formuesverdien satt ned. <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/egen-bolig-primærbolig/endre-formuesverdien/>

Formuesverdi sekundær er 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Boenheten

Eierbrøk

95/1650

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 739 kr i måneden
- Avdrag felleslån: 121 kr i måneden
- Felleskostnader drift bolig: 3 135 kr i måneden
- Renter felleslån: 483 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 739

Andel Fellesgjeld pr 09.10.2025

Kr 72 724

Kommentar fellesgjeld

Sameiet betaler avdrag og har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Andel fellesformue pr 31.12.2024

Kr 29 910

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nedre Tverrgate 7, org.nr. 880884522

Om sameiet

Sameiet Øvre Tverrgate 7 er beliggende i Drammen kommune. Sameiet består i dag av 13 enheter, fordelt på 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen er søkt ombygget til 6 leiligheter; ombygging er planlagt til 2026.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, og selskapets organisasjonsnummer er 880884522.

Det medfølger én sportsbod til hver seksjon.

Sameiet har bekostet nytt taktekke og har byttet 9 takvinduer i 3. etasje. Dette ble finansiert av et låneopptak i Handelsbanken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94937057037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-10-2025: 7.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 267

Saldo per 09-10-2025: kr 1263106

Andel av saldo: kr 72724

(siste termin 25-12-2047)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere ved manglende betaling.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (30 003,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (820 743,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Sameiet overtar kostnadene for brannsikring og snørydding.

Utbedring av tak & takvinduer med estimerte totalkostnader på kr 1.300.000 inkl mva ble godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter med ordensregler.

Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt i de tilfellene der de som flytter inn har dyr fra før. Det er ikke tillatt å skaffe dyr etter innflytting. Se vedtekter §5-5.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig vedlikehold

(1) Den enkelte seksjonseier skal beholde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart.

(2) Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(3) Med seksjonseiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører, vinduer, vinduskarmer, terrasse, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med mer, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende seksjonseier selv har satt opp.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 172, seksjonsnummer 7 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/215/172/7:

11.10.1922 - Dokumentnr: 900276 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:215 Bnr:34

Overført fra: Knr:3301 Gnr:215 Bnr:172

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1997 - Dokumentnr: 10180 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000., som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90% av den til enhver tid siste tinglyste omsetningsverdi

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1922 - Dokumentnr: 900093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:215 Bnr:34

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3301 Gnr:215 Bnr:172

05.01.1962 - Dokumentnr: 46 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:215 Bnr:172

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3301 Gnr:215 Bnr:362

12.11.1997 - Dokumentnr: 10180 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/1650

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765697 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0625 Gnr:15 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 808978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:215 Bnr:172

26.06.1922 - Dokumentnr: 900275 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:215 Bnr:34

Overført fra: Knr:3301 Gnr:215 Bnr:172

Dokumentene kan utleveres ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 23.11.1998 og ferdigattest 17.02.2000.

Vei, vann og avløp

Beliggende til offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til sentrumsformål, grøntstruktur, gatetun, flomfare og gul støysone i hht reguleringsplan Områderegulering for Mjøndalen sentrum vedtatt 19.06.2019. Avsatt til sentrumsformål, grøntstruktur og flomfare i hht kommuneplanens arealdel for Drammen kommune (2025-2037) vedtatt 18.06.2025. Ligger i oppmerksomhetsområde for radon med Middels til lav aktsomhet i hht vedlagte

områdeanalyse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Sameiet har i tillegg tinglyst panterett til sameiet for kr 10.000., som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90% av den til enhver tid siste tinglyste omsetningsverdi.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Snarest

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Eiendommen selges for et dødsbo, og arvingene har liten eller ingen kjennskap til eiendommens kvaliteter og feil/mangler. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring, men det er ingen avkrysninger i erklæringen.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 500,-, fotografering og plantegning kr 5 490,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 950,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 061,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger og opplysninger fra forretningsførere. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Cathrine Mastrup

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

cathrine.mastrup@aktiv.no

Tlf: 977 28 666

Oppdragstaker

Aktiv Eiker og Modum AS

Organisasjonsnummer 923 126 937

Stasjonsgata 1, 3050 Mjøndalen

Salgsoppgavedato

03.11.2025







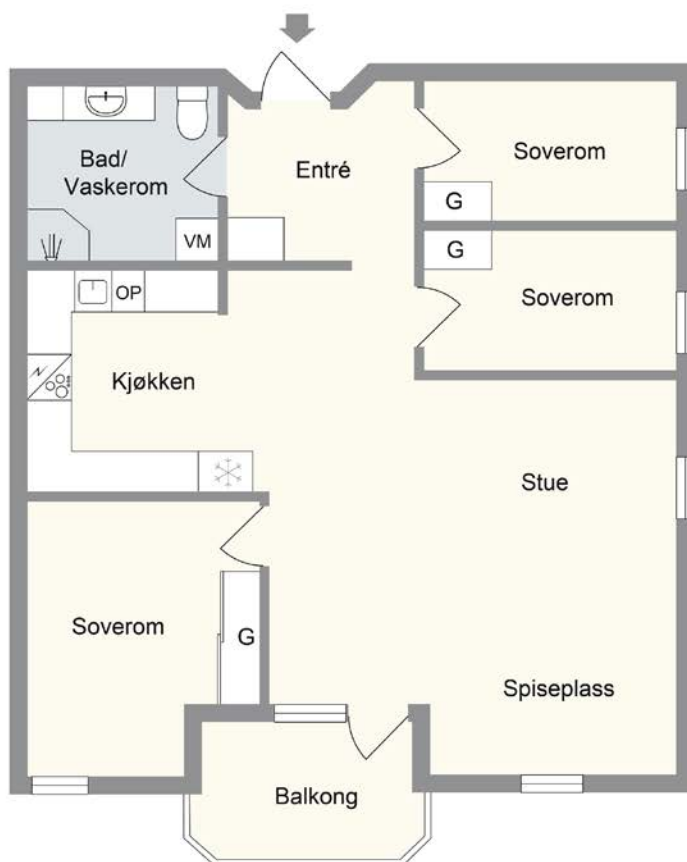












Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbart



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvre Tverrgate 7 F, 3050 MJØNDALEN
 DRAMMEN kommune
 # gnr. 215, bnr. 172, snr. 7

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20064-1123

Referansenummer: QG6172

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tatt alderen i betraktning holder boligen en normal standard, men det er identifisert flere områder som krever reparasjoner, regelmessig tilsyn eller ytterligere undersøkelser. Effekten av disse forholdene varierer, og mens noen avvik er små nok til at de kan tolereres, møter de ikke nødvendigvis ideelle standarder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygget balkong i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har Strie.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Flexit-hette med brytere (lys/boost); indikerer tilkobling til boligavtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i benkeskap på kjøkken tilstøtende bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % (vektprosent) som er laveste verdi benyttede måleinstrument
Protimeter mms2 viser

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenhette fra Flexit som trolig er koblet til sentralt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Utover kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon i boligen
Varmtvannstanken er en benkebereder på ca. 120 liter.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder hovedbryter, jordfeilvarsler, jordfeilbryter og fordelingskurser.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985). Det er røykvarslere i fellesarealene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

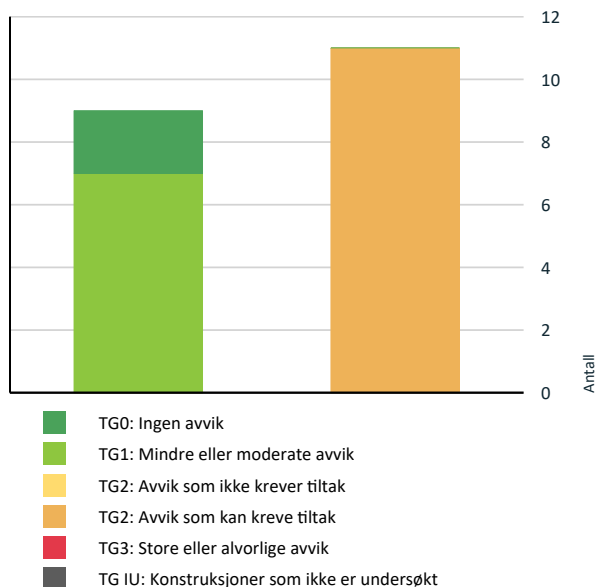
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskifting etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke lett å bringe på det rene og kan være feil.

Rekvirent har overtatt eiendommen i forbindelse med skifte etter dødsbo. De har ikke bebodd eiendommen og har derfor liten eller ingen kunnskap om bygningens tekniske tilstand eller historie. Egenerklæring er derfor ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Spørsmål om el-anlegg er ubesvart av samme grunn. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og takteking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran/tettesjikt er ikke synlig og antas fra 1997 som betyr at mer enn halvparten av forventet brukstid overskredet. Ingen synlige lekkasjer, men lokal grønne langs kant tyder på vann som blir stående.

Rekkverk virker solid, men målt høyde ca. 94–96 cm → under dagens krav 1,0 m, men er ok etter oppføringstid.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv har åpne skjøter og ujevn overflate, men uten strukturell skade påvist.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

elastisk fuge i nedre overgang vegg-gulv/dusjhjørne er uttørket/oppbrutt flere steder



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Elastiske fuger i overgang vegg-gulv flere steder oppsprukne/uttørket.
Flere porøse/utslitte sementfuger i gulvet
Dusjhjørnets bunnlist danner en barriere som hindrer vann fra øvrige gulvflater å renne til sluket i dusjen.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Delvis synlig tettesjikt i sluk, men type/oppbygging ikke dokumentert.
avvik i overgang flis-slukramme (sprukne fuger).



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Dør på dusjhjørnet er løs og føringsjul i toppskinne mangler

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran/tettesjikt er ikke synlig og antas fra 1997 som betyr at mer enn halvparten av forventet brukstid overskredet. Ingen synlige lekkasjer, men lokal grønske langs kant tyder på vann som blir stående.

Rekkverk virker solid, men målt høyde ca. 94–96 cm → under dagens krav 1,0 m, men er ok etter oppføringstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv har åpne skjøter og ujevn overflate, men uten strukturell skade påvist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige. Eventuelle fremtidige tiltak vil være estetisk motiverte for å forbedre utseendet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

elastisk fuge i nedre overgang vegg-gulv/dusjhjørne er uttørket/oppbrutt flere steder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrape ut og legge ny elastisk fuge i hele nedre overgang vegg-gulv og rundt dusjinnredning

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Elastiske fuger i overgang vegg-gulv flere steder oppsprukne/uttørket.

Flere porøse/utslitte sementfuger i gulvet

Dusjhjørnets bunnlister danner en barriere som hindrer vann fra øvrige gulvflater å renne til sluket i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etablere fri vannvei til sluk: Bytte til dusjinnredning uten bunnlister eller senke/avfase eksisterende list slik at vann kan passere fritt til sluk.

Flislegger/rørlegger.

Skifte elastiske fuger i hele overgang vegg-gulv og rundt dusjinnredning. Flislegger.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Delvis synlig tettesjikt i sluk, men type/oppbygging ikke dokumentert.
avvik i overgang flis-slukramme (sprukne fuger).

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre 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 tilleggende konstruksjoner.

Reetablere fuger rundt sluk



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Dør på dusjhjørnet er løs og føringsjul i toppskinne mangler

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Flexit-hette med brytere (lys/boost); indikerer tilkobling til boligavtrekk

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i benkeskap på kjøkken tilstøtende bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % (vektprosent) som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 viser

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette fra Flexit som trolig er koblet til sentralt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Utover kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon i boligen

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en benkebereder på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

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

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder hovedbryter, jordfeilvarsler, jordfeilbryter og fordelingskurser.

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.

1997 Spørsmålene er ikke besvart da det er et dødsbo og eier ikke har bodd ileiligheten

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringsskap. Det kan være feil i installasjonen som ikke er avdekket på grunn av begrensningene ved inspeksjonen og mangelen på spesifikk elektrofaglig kompetanse. Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985). Det er røykvarslere i fellesarealene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/92 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad, Entré, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Salgsverdien nedenfor er fastsatt ved en kombinasjon av analyse av kjente salg i området, samt stedlig kjennskap til markedet og kvalifisert skjønn. Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes i dagens marked, eiendommens størrelse, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nedre Tverrgate 14B ,3050 MJØNDALEN 81 m ² 2017 2 sov	04-03-2025	5 490 000	5 490 000		5 490 000	63 837
2 Nedre Tverrgate 14C ,3050 MJØNDALEN 82 m ² 2017 2 sov	01-05-2024	5 540 000	5 450 000		5 450 000	63 372
3 Nedre Tverrgate 14C ,3050 MJØNDALEN 92 m ² 2017 2 sov	04-07-2024	5 250 000	5 200 000		5 200 000	54 167
4 Industrigata 2 ,3050 MJØNDALEN 92 m ² 2019 2 sov	16-06-2025	5 290 000	5 100 000		5 100 000	53 684
5 Møllergata 5 ,3050 MJØNDALEN 78 m ² 2014 2 sov	03-09-2024	4 200 000	4 050 000		4 050 000	51 923
6 Arbeidergata 17B ,3050 MJØNDALEN 84 m ² 2013 2 sov	04-06-2024	4 600 000	4 610 000		4 610 000	51 222
7 Arbeidergata 17B ,3050 MJØNDALEN 86 m ² 2013 2 sov	19-09-2024	4 590 000	4 590 000		4 590 000	51 000
8 Nedre Tverrgate 14B ,3050 MJØNDALEN 92 m ² 2017 2 sov	06-10-2025	4 990 000	4 600 000		4 600 000	47 423

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	44 724
-----------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
--	-----	-----------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
---	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

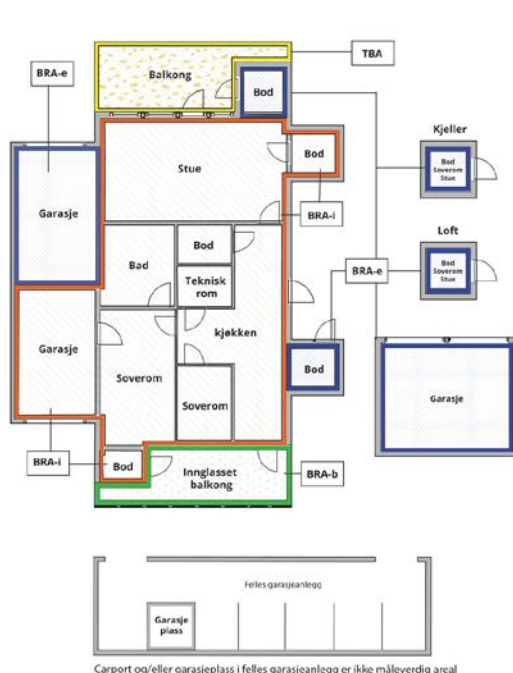
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92	4		96	8
SUM	92	4			8
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Bod med tilkomst fra felles gang er oppført som BRA-e
I tillegg er det en sportsbod ute på ca 5 m2 tilhørende leiligheten

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	215	172		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Tverrgate 7 F

Hjemmelshaver

Stensland Anne Lise, Stensland Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Mjøndalen sentrum med gangavstand til butikker, servicetilbud, treningssenter, idrettsanlegg, buss- og jernbanestasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårdsplass og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QG6172>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Eiker/Modum	
Oppdragsnr.	
1309250034	
Selger 1 navn	
Terje André Hansen	
Gateadresse	
Øvre Tverrgate 7F	
Poststed	Postnr
MJØNDALEN	3050
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Anne Lise Stensland
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Terje André Hansen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1309250034

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1309250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje André Hansen	af5e13eea635abc7239c7 d7488635dae8a3f85b8	15.10.2025 04:45:26 UTC	Signer authenticated by One time code

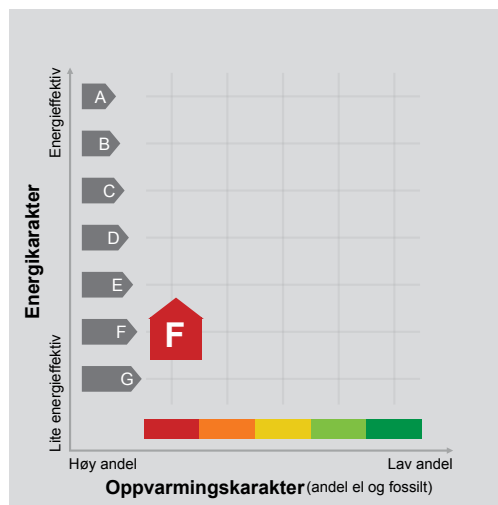
Document reference: 1309250034

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

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Tverrgate 7F
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8028958
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-180200
Dato	15.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØVRE TVERRGATE 7, org.nr. 880 884 522

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Øvre Tverrgate 7.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

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

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

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr 215, bnr 172 i Drammen kommune, består av 1 næringsseksjon og 12 boligseksjoner. Innehaver av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon tilhører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen. Det skal medfølge en sportsbod til hver seksjon og en biloppstillingsplass.

KAP 2. RÅDERETT, MISLIGHOLD, ENDRINGSARBEIDER OG ANSVAR

§ 2-1 Fysisk råderett

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart), samt rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

(2) Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg og pantsettelse, lån eller fremleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2-3 Registrering av seksjonseiere

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering før innflytting, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseier/leietakers kontaktinformasjon. I utleieforhold plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved utleie forholder styret seg til seksjonseier.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

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

§ 2-5 Mislighold

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

(2) Er ikke pålegget etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag dersom det senest innen auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller at innsigelsen er klart grunnløs.

(3) Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller om seksjonseiers oppførsel er til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseier utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen fattes av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

(4) For utkastelse gjelder bestemmelsen i lov av 26.juni 1992 nr.86 om tvangsfullbyrdelse så langt det passer. Etter bestemmelsene kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er seksjonseier, når vedkommende seksjonseier senest samtidig gis pålegg etter § 38 om salg.

§ 2-6 Bygningsmessige arbeider

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige himlinger på terrasse, trapperom og heisrom, endring av

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele Øvre Torggate 7, og etter forutgående godkjenning av styret. Seksjonseier må ikke sette opp radio- og TV/parabol-antenne, og ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

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

§ 2-7 Forsikringer

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for hele eiendommen. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Ved brann eller ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til ny oppføring av bebyggelse på eiendommen, og seksjonseiere blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 2-8 Seksjonseiers erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte det tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Om sameiets forsikring skal benyttes 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 seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 2-4 anvendes.

KAP 3. ÅRSMØTE

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 3-2 Ordinært årsmøte

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

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Godkjenning av årsregnskapet
2. Godtgjørelse til styret og revisor
3. Valg av styreleder og medlemmer til styret
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

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

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseier i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- h) Endring av vedtektene

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

§ 3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 3-10 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

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

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

KAP 4. STYRET M.V

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer bestående av styrets leder og to styremedlemmer. Eier av næringsseksjonen har observasjonsrett i styret dersom eier selv ikke er valgt inn i styret.

(2) Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

§ 4-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når to medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§ 4-3 Styrets virksomhet

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

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor sameierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

§ 4-6 Inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-7 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

(1) Utgiftene til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på seksjonseierne av boligseksjonene etter størrelse på sameiebrøkene med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader vedrørende disse:

AREAL	BRUK	KOSTNADSDEKNING
Alle utvendige tak over arealene	Alle	Seksjon 1 – 13 etter sameierbrøk
Løftetasje	Alle	Seksjon 1 – 13 etter sameierbrøk
Utvendige fasader	Alle	Seksjon 1 – 13 etter sameierbrøk
Vedlikehold utvendige sportsboder	Seksjon 2 – 13	Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk
Parkeringsplasser	Seksjon 1 har bruksrett til 6 parkeringsplasser Seksjon 2 – 13 har bruksrett til 12 parkeringsplasser	Vedlikehold unntatt snømåking dekkes med 1/3 av seksjon 1 og 2/3 av seksjonene 2 – 13 etter sameierbrøk
Grøntområde	Alle	Seksjon 1 dekker kostnader med grøntareal mot nord, seksjonene 2 – 13 mot vest etter sameierbrøk
Inngangspartier, herunder inngangsdører	Seksjon 1 Seksjon 2 - 13	Seksjon 1 dekker sine egne Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk
Kjelleretasje	Seksjon 2 – 13 har bruksrett til 1 sportsbod og 1 vaktmesterbod	Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk
Alt innvendig fellesareal	Seksjon 1 Seksjon 2 - 13	Seksjon 1 dekker sine egne Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk

Trapperom	Seksjon 2 - 13	Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk
Heis og heisrom	Seksjon 2 - 13	Seksjon 2 – 13 etter sameierbrøk
Strøm fellesareal	Seksjon 1 og seksjonene 2 – 13 har sin egen strømmåler	Seksjon 1 dekker egne Seksjon 2 – 13 dekker egne etter sameierbrøk
Bygningsforsikring	Alle	Fordeles etter sameierbrøk mellom seksjonene 1-13
Snømåking	Alle	Seksjon 1

Næringsseksjonen – seksjon 1
Boligseksjonene – seksjon 2 - 13

Generelt:

- a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til styret. For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

(3) Den enkelte boligseksjonseier skal innbetale et å kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøte som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

(4) Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonsloven § 38.

(5) Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer

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

(2) Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av boligsameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5-1 ovenfor.

§ 5-3 Innvendig vedlikehold

(1) Den enkelte seksjonseier skal beholde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart.

(2) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(3) Med seksjonseiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører, vinduer, vinduskarmer, terrasse, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med mer, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende seksjonseier selv har satt opp.

(4) Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heisrom og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

(5) Sameiets bygninger og fellesarealer skal ha en representativ standard, og sameiets beboere er derfor forpliktet til å bidra til opprettholdelse av denne standard.

(6) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

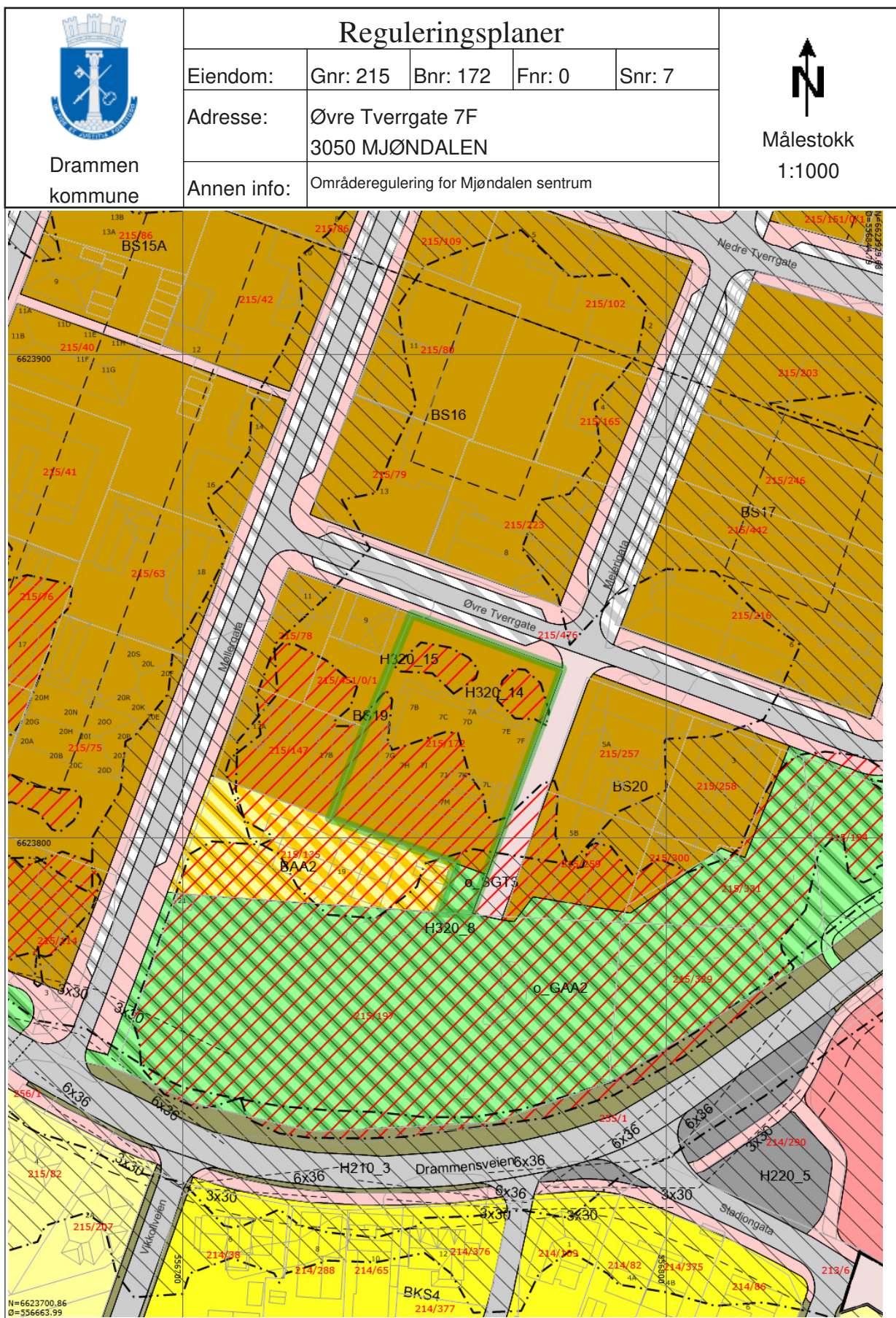
Årsmøte kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige à konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler. Det presiseres at farge på utvendig trekk til altan/terrasse må avklares med styret slik at dette harmonerer med det øvrige. Dyrehold er kun tillatt i de tilfellene der de som flytter inn har dyr fra før. Det er ikke tillatt å skaffe dyr etter innflytting. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter ordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av ordensreglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

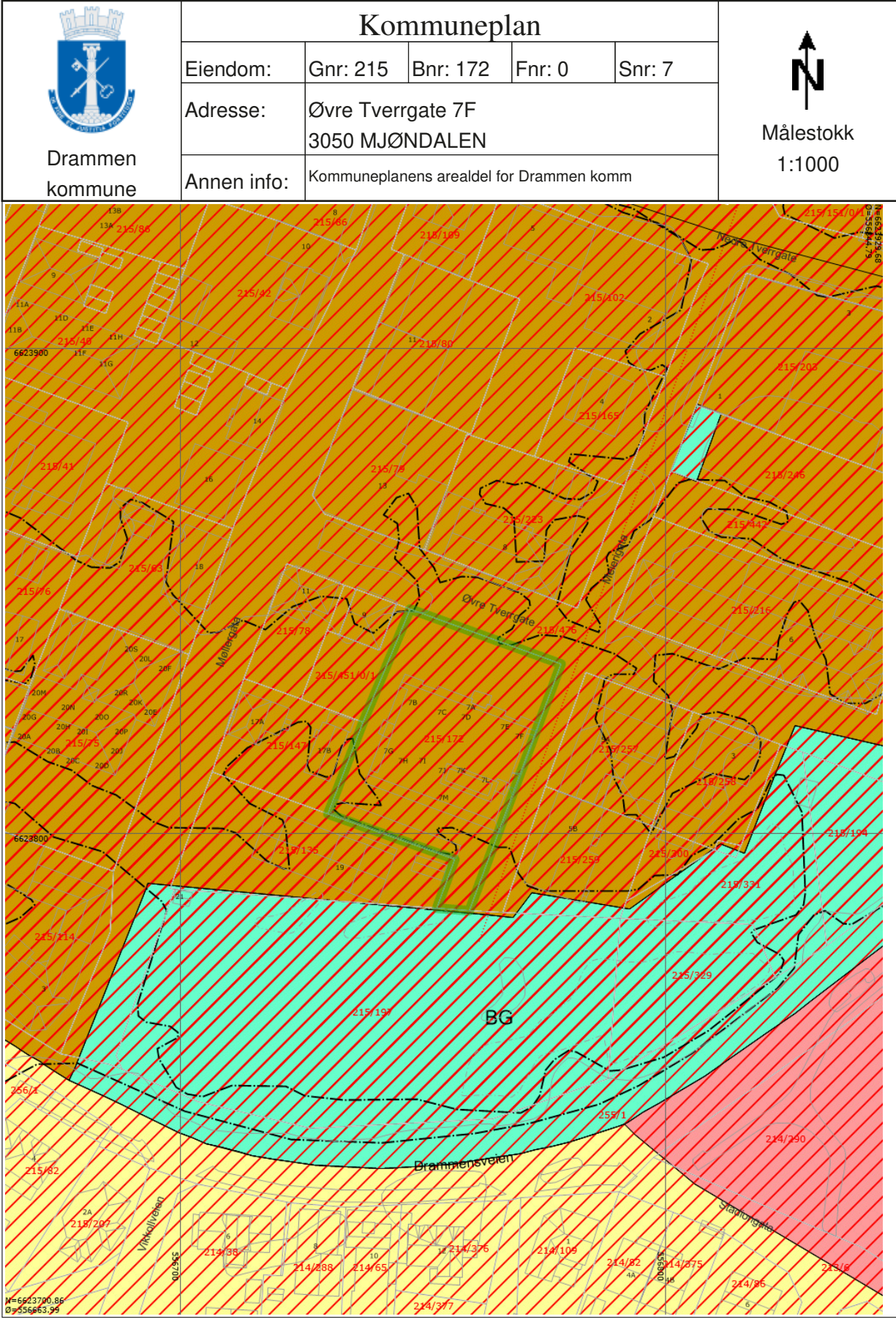
§ 5-6 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålsgrense	 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense
 Byggegrense	 Byggelinje	 Frisiktlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Bestemmelsesområde	 Flomfare
 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Sentrumsformål	 Undervisning
 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 Veg	 Fortau
 Gatetun	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	 Grønnstruktur
 Turveg	 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende
 KpOmråde		



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Øvre Tverrgate 7F - Nabolaget Hatten/Drammensveien - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mjøndalen skole Linje 53, 56	2 min	0.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	4 min	0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t	
Oslo Gardermoen	1 t 18 min	

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	4 min	0.3 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 521 elever, 26 klasser	20 min	1.8 km
Steinberg skole (1-7 kl.) 177 elever, 10 klasser	6 min	2.9 km
Veivangen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 26 klasser	9 min	0.7 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	18 min	1.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min	7 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min	8.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

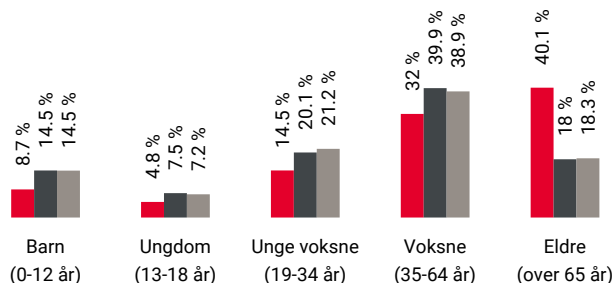
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hatten/Drammensveien	1 064	647
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min	0.6 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	20 min	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Mjøndalen	2 min	
Coop Extra Mjøndalen PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 81/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



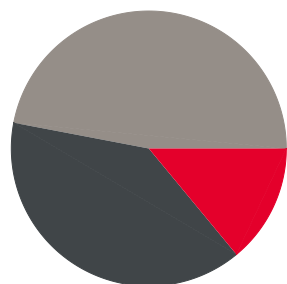
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Mjøndalen Sport	2 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...	0.2 km	
	Solløsgata/Såsengata balløkke	7 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Family Sports Club Mjøndalen	10 min	
	Sporty24 Mjøndalen	10 min	

Boligmasse

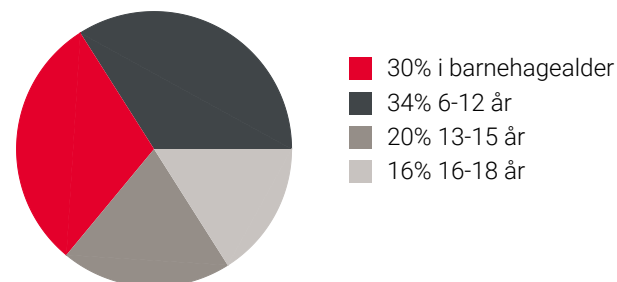


14% enebolig
39% blokk
47% annet

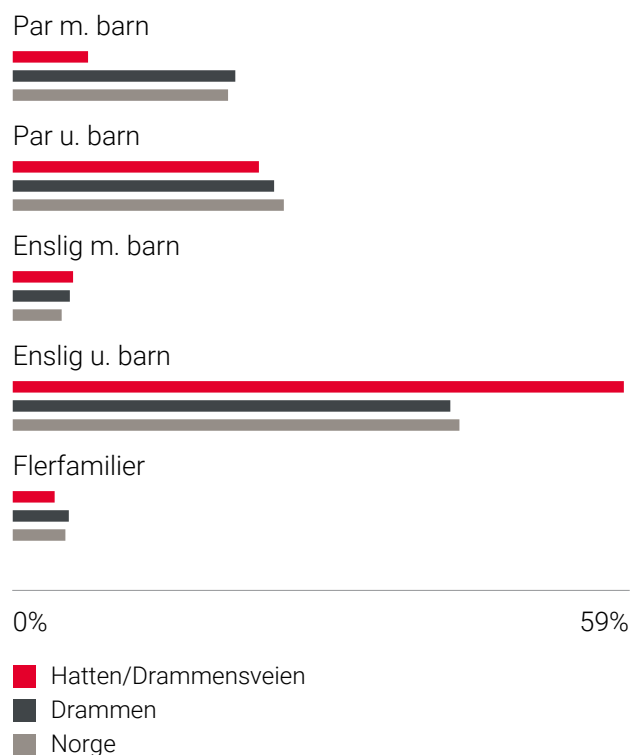
Varer/Tjenester

	Buskerud Storsenter	17 min	
	Mjøndalen apotek	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

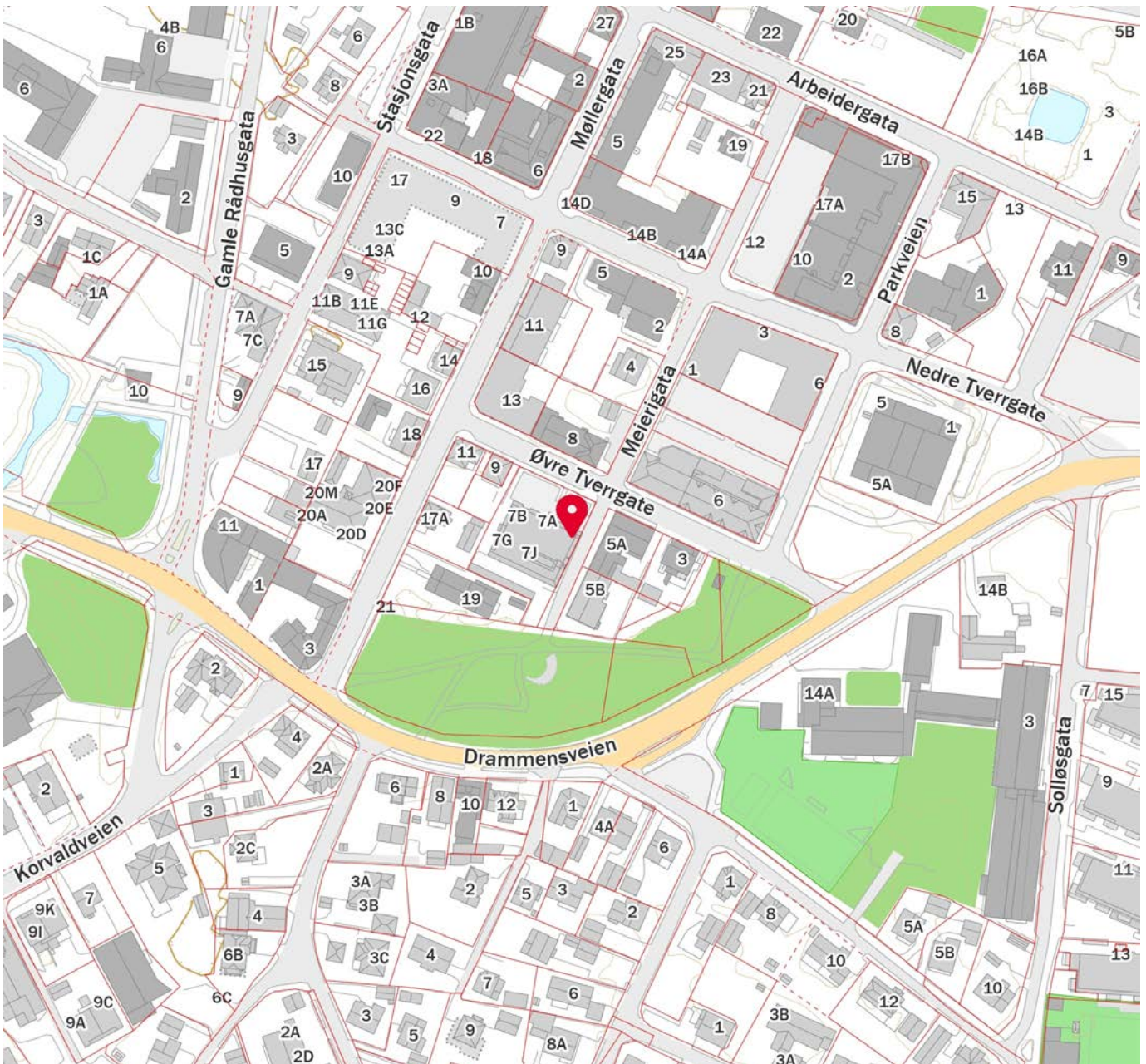
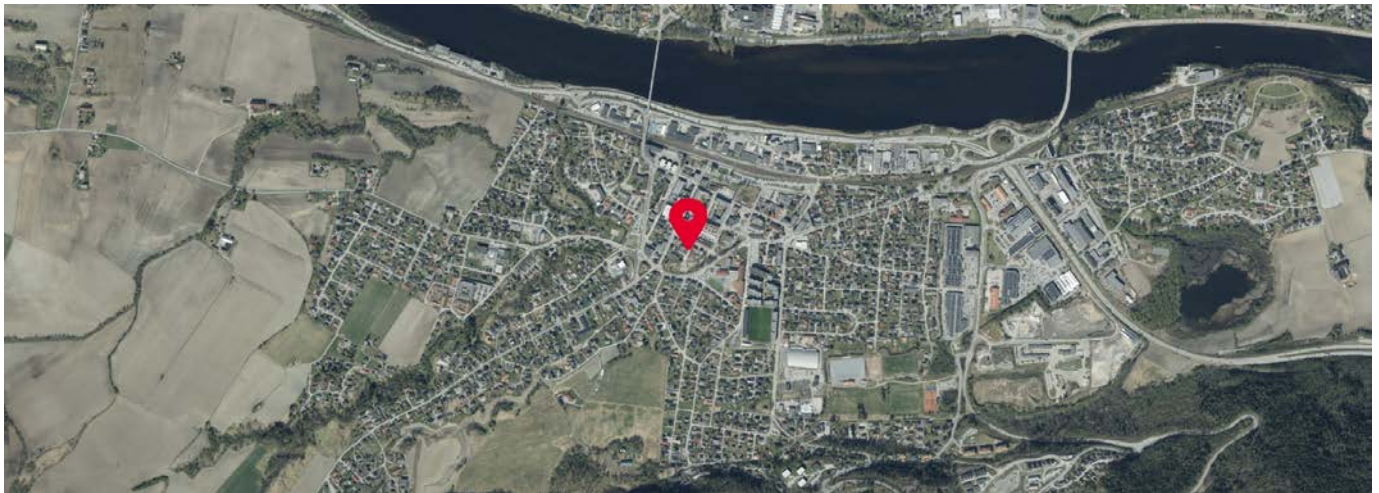


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Tverrgate 7F
3050 MJØNDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

Telefon: 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre