

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

## Fuat Demirbas

**Mobil** 936 26 495

**E-post** fuat.demirbas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 666 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 068,-  
**Selger:** Cagla Kaya

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1996  
**BRA-i/BRA Total** 41/66 kvm  
**Tomtstr.:** 1840.27 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 214, bnr. 107  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1006260030

# Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Drammensveien 7Y!

Her får du en pen 2-roms toppleilighet med sentral beliggenhet i Mjøndalen. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til balkong som gir et hyggelig uterom.

Boligen fremstår som lettstelt og tiltalende, og passer godt for deg som ønsker en bolig med kort vei til det meste av servicetilbud i Mjøndalen.

Herlig balkong m/ gode solforhold

Store vinduflater sikrer godt med naturlig lys

Soverom m/ integrert garderobe

Bad m/ opplegg for vaskemaskin

Nylig oppgradert ventilasjon

Heis og parkeringsplass

Innvendig bod (gulvareal 20 m<sup>2</sup>) + utvendig bod (5 m<sup>2</sup>)

Sentralt i Mjøndalen med nærhet til butikker og kollektivtransport



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	21
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	128
Budskjema .....	136



















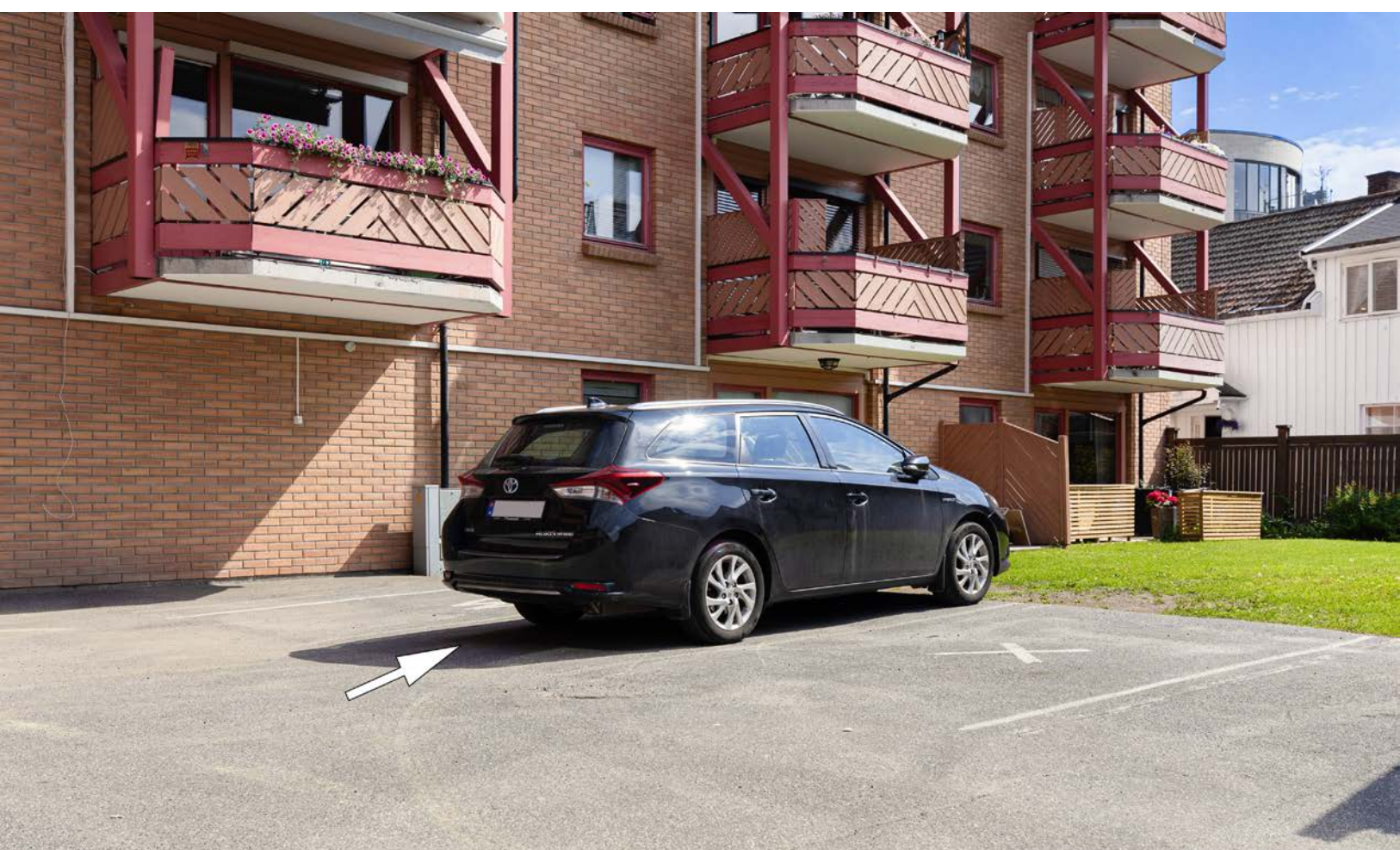






Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

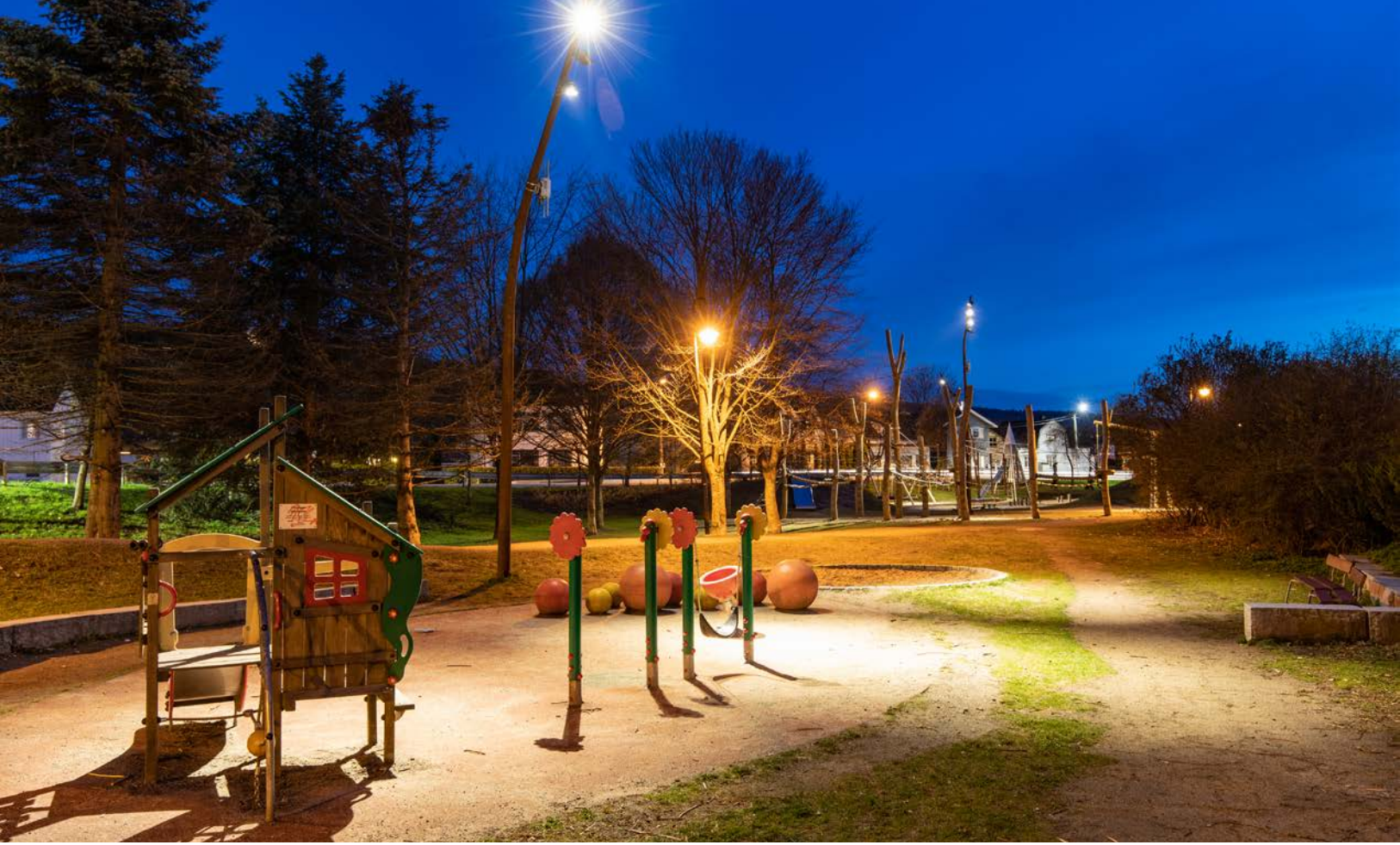
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 41 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 20 kvm Utvendig bod i samme etasje

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 41,1m<sup>2</sup>.

Balkong ble målt til 5,4m<sup>2</sup>.

Bod i samme etasje ble målt til 20m<sup>2</sup> i gulvflate. Lavt tak så derfor ikke måleverdig.

Bod utvendig ble målt til ca. 5m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1840.27 kvm

### Beliggenhet

Drammensveien 7Y har en svært sentral beliggenhet midt i Mjøndalen sentrum, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du blant annet

Mjøndalen Torg med et attraktivt lekeområde, samt dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000. Her finnes også treningssenter, apotek, legekontor, frisører, bakeri og flere spisesteder, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Boligen har en meget pendlervennlig beliggenhet med kun ca. 400 meter til Mjøndalen togstasjon, som gir gode forbindelser til blant annet Drammen og Oslo. Det er også enkel adkomst til E134 med gode kjøreforbindelser mot både Drammen og Kongsberg.

For barnefamilier ligger eiendommen i et område med kort vei til både skole og barnehage. Mjøndalen barneskole ligger kun noen få hundre meter unna, mens Veiavangen ungdomsskole ligger ca. 1 km fra boligen. I tillegg finnes det flere barnehager i nærområdet.

Området byr på gode fritids- og aktivitetstilbud. Mjøndalen Idrettsforening tilbyr et bredt aktivitetstilbud med flotte idrettsanlegg på Vassenga, med blant annet fotballbaner, kunstisbane og andre fasiliteter. For golfinteresserte er det kort vei til Portåsen golfbane.

Natur- og friluftsområder er også lett tilgjengelig. Om sommeren kan du nyte gode bademuligheter ved Hagatjern, og marka ligger i nærheten med fine turmuligheter året rundt.

Dagligvare:

- Coop Extra Mjøndalen, 2 min gange
- Kiwi Mjøndalen, 3 min gange

Varer/tjenester:

- Buskerud Storsenter, 18 min gange
- Mjøndalen apotek, 4 min gange

### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Vassenga barnehage (1-5 år), 6 min gange
- Hatten barnehage (1-5 år), 9 min gange
- Eplehagan barnehage (1-5 år), 19 min gange

### **Skolekrets**

- Mjøndalen skole (1-7 kl.), 3 min gange
- Krokstad skole (1-7 kl.), 20 min gange
- Steinberg skole (1-7 kl.), 6 min m/bil
- Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.), 13 min gange

- Eknes ungdomsskole (8-10 kl.), 19 min gange
- Åssiden videregående skole, 9 min m/bil
- Eiker videregående skole, 12 min m/bil

### **Offentlig kommunikasjon**

- Drammensveien 23 bussholdeplass, 2 min gange
- Mjøndalen stasjon, 3 min gange
- Sandefjord lufthavn Torp, 59 min m/bil
- Oslo Gardermoen, 1t 17min m/bil

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Andre Sørli

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Utkraget balkong av betong med trekkverk.

Etasjeskiller er av betongdekke.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av xx teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Trolsrud elektro, 2023

Beskrivelse: Takvifte trakk inn lite luft og det har blitt sjekke opp fra elektriker og byttet vifte.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje (4. etg) og inneholder:

Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til balkong som gir et hyggelig uterom.

I tillegg disponerer boligen en stor bod i samme etasje som leiligheten (gulvareal 20 m<sup>2</sup>) samt utvendig bod (5 m<sup>2</sup>) som gir gode oppbevaringsmuligheter.

## **Standard**

### Kjøkken

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

### Bad

Bad med fliser på gulv og vegger.

Taket har takplater.

Gulvstående toalett og servantskap med nedfelt servant

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med skyvedører.

Badet har avtrekk via felles kanaler.

### Balkong

Utkraget balkong av betong med trekkverk.

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malt trepanel og malte flater.

Innvendige tak har himlingsplater.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Elektrisk anlegg

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### Utvendig > Vinduer

##### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

##### Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

#### Utvendig > Dører

##### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

##### Tiltak:

Eldre dører som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

##### Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvensen av at varmtvannstanken er over 20 år er økt sannsynlighet for lekkasjer, vannskader, nedsatt varmeeffekt og eventuelt plutselig havari som kan medføre betydelige kostnader. Tiltak som anbefales er å vurdere utskifting av tanken i nær fremtid for å redusere risikoen for skader og sikre trygg og energieffektiv drift. Det bør også kontrolleres om eventuelle sikkerhetsventiler og tilknyttede rørforbindelser fungerer tilfredsstillende inntil en utskifting

gjennomføres.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller brantilløp.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens forskriftsnivå når byggverket er lovlig oppført etter tidligere gjeldende regelverk. Eksisterende rekkverk kan derfor anses som forskriftsmessig i forhold til oppføringstidspunktet, selv om høyden ikke tilfredsstiller dagens krav i byggteknisk forskrift. Ved tilsyn eller vurdering av sikkerhetsnivå i eldre bygninger skal det legges til grunn at kravene som gjaldt ved oppføring fortsatt er gjeldende, med mindre det foreligger klare avvik som anses farlige etter dagens sikkerhetsforståelse. Vurderingen omhandler derfor primært faktisk risiko og eventuell slitasje eller svekkelse av rekkverket, ikke manglende samsvar med nyere regelverk

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler,

kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader. Konsekvensen av manglende oppgradering kan være at rekkverket gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som forventes etter dagens standarder, særlig ved bruk av områder med høy trafikk eller der barn ferdes. Selv om det ikke foreligger et juridisk krav om utbedring, kan tiltak som øker sikkerheten være anbefalt. Tiltak kan omfatte montering av ekstra overhøyde, sikkerhetslist eller annen forsterkning som kan utføres uten full utskifting av rekkverket. Dette vil bidra til økt personsikkerhet samtidig som byggets opprinnelige konstruksjon ivaretas. Ønskes det å heve sikkerhetsnivået til dagens standarder, anbefales det å vurdere en løsning som er tilpasset eksisterende konstruksjon og som ikke svekker bæreevne eller funksjonalitet.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Utbedret belysning i fellesareal.
- Utbedret skilting av rømningsvei
- Forsterket nødstrøm til dører.
- Det ble utført reparasjoner etter lekkasje.
- Det ble gjennomført reparasjon etter lekkasje i vegg ved nødutgang.
- Det ble reparert skader på nedløpsrør fra tak ved hovedinngang. Det ble også montert varmekabel her.
- Det ble montert nye LED lede lys alle nødvendige steder for å møte HMS krav til evakuerings ruter.
- Det er montert LED armaturer i garasjen.

### **Parkering**

Parkeringsplass i bakgården.

Denne er merket med bokstaven Y.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86617539

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 600 000

### **Omkostninger kjøper**

2 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

66 390 (Omkostninger totalt)

78 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 678 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 681 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 622 133 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 488 533 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

43/1787

### **Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, forretningsfører, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, renhold, snømåking,

- Totalbeløp felleskostnader: 4 068 kr i måneden
- Felleskostnader drift: 3 614 kr i måneden
- Kabel TV: 404 kr i måneden

- Dugnad: 50 kr i måneden

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 068

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 42 996

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Drammensveien 7

**Organisasjonsnummer**

984658559

**Om sameiet**

Sameiet Drammensveien 7 består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Sameiet Drammensveien 7 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 984658559

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har p.t. ingen lån.

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**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: kr -31 286

Årsresultat for 2024: kr 146 016

Vedtatte kostnadsøkninger:

Kapitalinnkreving på kr. 500.000,- som følge av kostnader til ny heis.

Bytte av revisor til KPMG.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Estimert kostnad i henhold til vedlikeholdsplanen er på kr. 10 500 000 over de neste 10 år, noe som vil medføre økte fellesutgifter.

Implementering av BevarHMS (system for helse, miljø og sikkerhet) vil bli startet i 2025, noe som kan medføre kostnader.

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.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det skal søkes styret om dyrehold. Både ved innflytting med dyr eller nyanskaffelse på eget skjema. Mattilsynets hefte om katt eller hund må leses. Styret håndhever regler om dyrehold etter Mattilsynets regler. Hvis disse brytes, må dyret fjernes fra sameiet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevs kart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseieres vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) Skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) Listverk, skillevegger tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer, vinduskarmar og ytterdører
- j) Låser og nøkler til bruksenheten.

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

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdør til bruksenheten.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter).

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

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadesur plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

## Dugnad

Det avholdes en dugnad i året før 17 mai.

Innkalling til dugnad skal skje med 2 ukers skriftlig varsel til sameierne.

Det innbetales kr. 50 pr måned pr. leilighet, kr. 600,00 blir tilbakebetalt ved deltagelse på dugnaden.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 214, bruksnummer 107, seksjonsnummer 25 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:

3301/214/107/25:

23.07.1975 - Dokumentnr: 5174 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3301 Gnr:214 Bnr:107 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 11165 - Erklæring/avtale

Panterrett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90 % av den til enhver tid siste tgl. omsetningsavgift for den enkelte seksjon

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2026 - Dokumentnr: 252273 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt

20.12.1995 - Dokumentnr: 11165 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/1787

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/1787

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/1787

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/1787

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/1787

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/1787

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/1787

Snr: 26

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 63/1787

11.09.1997 - Dokumentnr: 8168 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1997 - Dokumentnr: 8168 - Målebrev  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1998 - Dokumentnr: 5591 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 8109 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0625 Gnr:14 Bnr:107 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 806749 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3005 Gnr:214 Bnr:107 Snr:25

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.01.1997. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.01.1997.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Områderegulering for Mjøndalen sentrum (plan-ID 20130008). Planen er en områderegulering som regulerer eiendommen til sentrumsformål. En mindre del av eiendommen berøres også av reguleringsplan Stadionkvarartalet (plan-ID 20170002), hvor arealet er regulert til fortau.. 19.06.2019

Følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, ikrafttredelse 18.06.2025. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål (1843.25 kvm) og blå/grønnstruktur (0.01 kvm).

Det er igangsatt planarbeid for Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (PLANID 3301 20250013).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy (gul og rød sone, H220 og H210), flom (H320) og bevaring av kulturmiljø (H570) i henhold til reguleringsplanen.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

### **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). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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.

### **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.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 95 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Fuat Demirbas  
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler  
fuat.demirbas@aktiv.no  
Tlf: 936 26 495

**Ansvarlig megler bistås av**

Fuat Demirbas  
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler  
fuat.demirbas@aktiv.no  
Tlf: 936 26 495

Theodor August Belle Skaar  
Eiendomsmegler  
theodor.belle@aktiv.no  
Tlf: 467 60 512

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

**Salgsoppgavedato**

29.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Drammensveien 7 Y, 3050 MJØNDALEN



DRAMMEN kommune



gnr. 214, bnr. 107, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



## Taksthuset 1

Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22349-1137

Eiendomsverdi ref nr: KA1646

Foretak: Taksthuset 1 AS

Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



**Rapportansvarlig**

Kenneth Andre Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
ks@th1.no  
403 21 619



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje fra 1996.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner og liggende kledning.

Boden ble målt til ca. 5m2.

Parkeringsplass i bakgården.

Denne er merket med bokstaven Y.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Utkraget balkong av betong med trerekkverk.

Balkong ble målt til ca. 5m2.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres

primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Taket har takplater.

Gulvstående toalett og servantskap med nedfelt servant

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med skyvedører.

Badet har avtrekk via felles kanaler.

Plastsluk uten synlig membran.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 16mm.

Det er skader på innredningen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Ved indikasjonsmåling av dusjonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

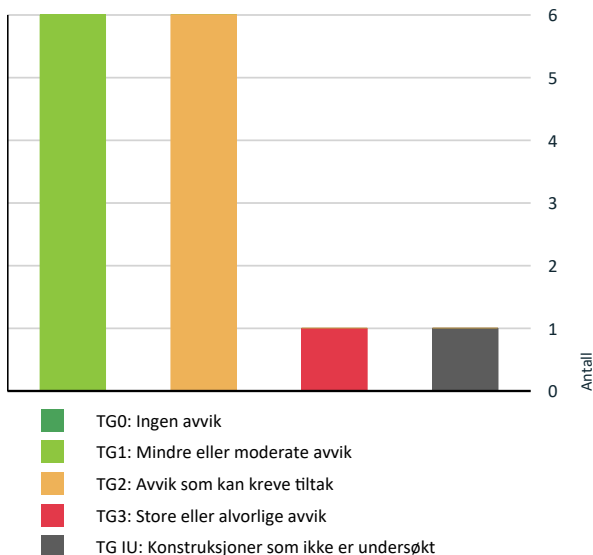
### Boligbygg med flere boenheter

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

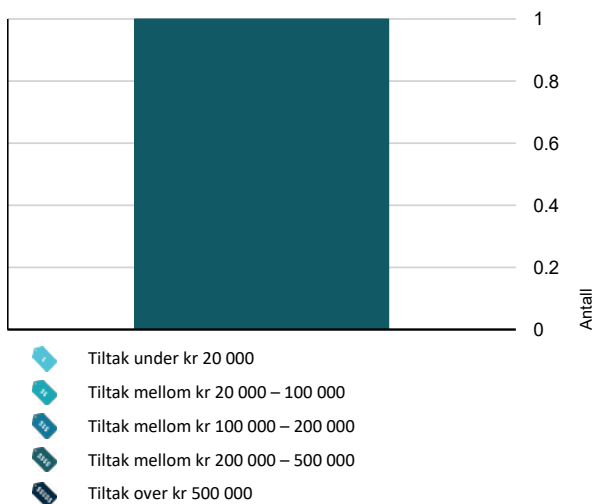
Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### **TG 2** Vinduer

**Kommentar**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.



### **TG 2** Dører

**Kommentar**

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eldre dører som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Utkraget balkong av betong med trekkverk.  
Balkong ble målt til ca. 5m<sup>2</sup>.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggtknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

## TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Taket har takplater.

Gulvstående toalett og servantskap med nedfelt servant

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med skyvedører.

Badet har avtrekk via felles kanaler.

# Tilstandsrapport

Plastsluk uten synlig membran.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 16mm.

Det er skader på innredningen.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 4. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggde konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater og innredning

### Kommentar

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 2 Vannledninger

### Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskiftning. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskiftning basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

## TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at varmtvannstanken er over 20 år er økt sannsynlighet for lekkasjer, vannskader, nedsatt varmeeffekt og eventuelt plutselig havari som kan medføre betydelige kostnader. Tiltak som anbefales er å vurdere utskiftning av tanken i nær fremtid for å redusere risikoen for skader og sikre trygg og energieffektiv drift. Det bør også kontrolleres om eventuelle sikkerhetsventiler og tilknyttede rørforbindelser fungerer tilfredsstillende inntil en utskiftning gjennomføres.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Kommentar

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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.  
**1996**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

**Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntiløp.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens forskriftsnivå når byggverket er lovlig oppført etter tidligere gjeldende regelverk. Eksisterende rekkverk kan derfor anses som forskriftsmessig i forhold til oppføringstidspunktet, selv om høyden ikke tilfredsstiller dagens krav i byggteknisk forskrift. Ved tilsyn eller vurdering av sikkerhetsnivå i eldre bygninger skal det legges til grunn at kravene som gjaldt ved oppføring fortsatt er gjeldende, med mindre det foreligger klare avvik som anses farlige etter dagens sikkerhetsforståelse. Vurderingen omhandler derfor primært faktisk risiko og eventuell slitasje eller svekkelse av rekkverket, ikke manglende samsvar med nyere regelverk

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende oppgradering kan være at rekkverket gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som forventes etter dagens standarder, særlig ved bruk av områder med høy trafikk eller der barn ferdes. Selv om det ikke foreligger et juridisk krav om utbedring, kan tiltak som øker sikkerheten være anbefalt. Tiltak kan omfatte montering av ekstra overhøyde, sikkerhetslist eller annen forsterkning som kan utføres uten full utskifting av rekkverket. Dette vil bidra til økt personsikkerhet samtidig som byggets opprinnelige konstruksjon ivaretas. Ønskes det å heve sikkerhetsnivået til dagens standarder, anbefales det å vurdere en løsning som er tilpasset eksisterende konstruksjon og som ikke svekker bæreevne eller funksjonalitet.

# 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

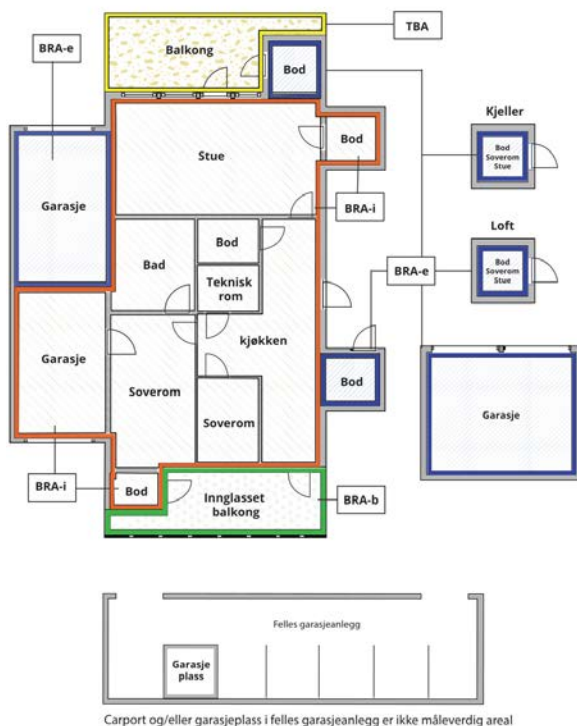
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	41			41	5
Etasje 2		5		5	
<b>SUM</b>	<b>41</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Etasje 2		Bod	

### Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.  
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 41,1m<sup>2</sup>.  
Balkong ble målt til 5,4m<sup>2</sup>.  
Bod i samme etasje ble målt til 20m<sup>2</sup> i gulvflate. Lavt tak så derfor ikke måleverdig.  
Bod utvendig ble målt til ca. 5m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Kenneth Andre Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	214	107		25	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Drammensveien 7 Y

**Hjemmelshaver**  
Kaya Cagla

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i Mjøndalen sentrum med kort vei til barnehage, barneskole og offentlig kommunikasjon. Nærhet til flere servicetilbud, idrettsanlegg, butikker mm. Kort vei til fine turmuligheter.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopproget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

### Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.  
Varmekabler på bad.

### Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## PERSONVERN



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Cagla Kaya

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Drammensveien 7Y

3050 Mjøndalen

3301-214/107/0/25



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Takviften trakk inn lite luft og det har blitt sjekket opp fra elektriker og byttet vifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Trolsrud elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vifte

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Drammensveien 7	<b>Vår ref.:</b> 1922/25	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.09.1999
Drammensveien 7 Y	<b>Type:</b> Boligsameie	
3050 MJØNDALEN	<b>Eiere:</b> Cagla Kaya	
<b>Organisasjonsnr:</b> 984 658 559	<b>Seksjonsnr:</b> 25	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 068

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 614
Tilleggsytelser:	Kabel TV	404
	Dugnad	50

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.::	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.::	0

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Martin Solberg

Adresse: Eliesons Gate 4

Postnr/-sted: 3044 DRAMMEN

Telefon: Mob.: 48401400

E-post: major@majoren.com

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 298
Annen formue:	42 996	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 25	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/107 - seksjon:25

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 86617539

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.04.2022	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig	
Fasiliteter:				

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Drammensveien 7

**Vår ref.:** 1922/25**Fødselsdato eier:** 16.09.1999

Drammensveien 7 Y

**Type:** Boligsameie

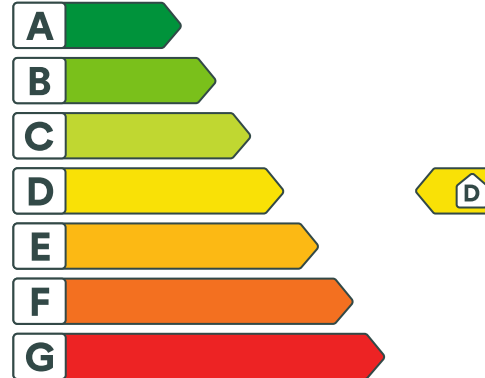
3050 MJØNDALEN

**Eiere:** Cagla Kaya**Organisasjonsnr:** 984 658 559**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



Adresse <b>Drammensveien 7Y, 3050 MJØNDALEN</b>	
Dato for energimerking <b>12.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-269633</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>8032661</b>
Gårdsnummer <b>214</b>	Bruksnummer <b>107</b>
Seksjonsnummer <b>25</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1996</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>41,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>41,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**198,15 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**209,30 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 581 kWh**



## Drammensveien 7Y, 3050 MJØNDALEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Drammensveien 7Y, 3050 MJØNDALEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



**INNKALLING 2025**

## Sameiet Drammensveien 7

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00  
Samfunnshuset i Mjøndalen

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Samfunnshuset, Mjøndalen.

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Det har ikke innkommet noen forslag til årsmøtet fra sameiere, kun 2 forslag fra styret

5.2 BYTTE AV REVISOR

5.3 ENDRING I VEDTEKTENE SOM ANGÅR SIGNATUR

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar på kr. 120 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 120 000 godkjennes

### **5. Andre saker**

### **5.1 Det har ikke innkommet noen forslag til årsmøtet fra sameiere, kun 2 forslag fra styret**

**Forslag til vedtak:** Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

### **5.2 BYTTE AV REVISOR**

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

Denne saken ble vedtatt ved digitalt ekstraordinært årsmøte 27.11.2024.

Sameiet Drammensveien 7 har en spesiell post i vedtektene som gjelder signering av protokoll. Her er det krav om signatur fra 2 sameiere. Det vanlige er styreleder og en sameier. Det spesielle signaturkravet ble oversatt i USBL og protokollen ble derfor underkjent, og saken må avgjøres på nytt ved avstemming.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak: KPMG velges som sameiets revisor

### **5.3 ENDRING I VEDTEKTENE SOM ANGÅR SIGNATUR**

Sameiet Drammensveien 7 har en spesiell post i vedtektene som gjelder signering av protokoll. Her er det krav om signatur fra 2 sameiere. Det vanlige er styreleder og en sameier

#### **§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 allebeslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdestilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Forslag til endring:

Fra:

Møteleder og to seksjons eiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Til

Møteleder og en seksjons eier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen.

Endring av vedtekter kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg  
Styremedlem, Turid Smith Johansen  
Styremedlem, Marianne J S Gulbrandsen  
Styremedlem, David James Wrobel Brandt

### 6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det har ikke kommet forslag fra sameiere til styreleder vervet.

Nåværende styreleder stiller seg villig til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Bjørn Martin Solberg velges til styreleder

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for 2 år og eventuelt ett styremedlem for 1 år.

Marianne J S Gulbrandsen er på valg. Hun er villig til gjenvalg

Styremedlem Turid Smith Johansen var valgt for 2 år. Hun har flyttet og stiller sin plass tilgjengelig.

Vegard Hansen har sagt seg villig til styreverv.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak:

Marianne J S Gulbrandsen

Vegard Hansen

Velges som styremedlemmer for henholdsvis 2 og 1 år.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>800 713</b>	<b>0</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	180 869	48 556
Endringer i andre langsiktige poster	0	752 157
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>180 869</b>	<b>800 713</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>981 581</b>	<b>800 713</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	1 195 327	1 013 382
Kortsiktig gjeld	-213 746	-212 669
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>981 581</b>	<b>800 713</b>

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

## Resultatregnskap 2024 Sameiet Drammensveien 7

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 206 001	1 118 119	1 213 115	1 392 724
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 206 001</b>	<b>1 118 119</b>	<b>1 213 115</b>	<b>1 392 724</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	12 731	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>12 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 218 732</b>	<b>1 118 119</b>	<b>1 213 115</b>	<b>1 392 724</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	16 769	23 605	15 242	15 510
Styrehonorar	3	118 500	103 500	110 000	110 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		25 993	27 559	30 000	33 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	147 161	213 100	221 500	290 000
Kommunale avgifter/renovasjon		100 123	85 000	87 824	118 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 831	6 000	0	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 558	0	10 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	346 513	365 307	570 700	539 000
Revisjonshonorar		5 536	14 806	9 900	7 000
Forretningsførerhonorar		58 839	49 465	51 100	53 000
Andre honorar	8	25 000	4 091	3 100	5 000
Kontorkostnad		1 196	569	4 000	0
TV/bredbånd		123 037	121 975	119 000	126 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 509	0	2 500	0
Forsikringer		79 320	67 745	68 700	91 000
Andre kostnader	9	11 829	8 895	14 200	6 600
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 072 716</b>	<b>1 091 617</b>	<b>1 317 766</b>	<b>1 424 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146 016</b>	<b>26 501</b>	<b>-104 651</b>	<b>-31 286</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		34 853	22 317	100	35 000
Rentekostnad		0	263	400	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-34 853</b>	<b>-22 054</b>	<b>300</b>	<b>-35 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>180 869</b>	<b>48 556</b>	<b>-104 951</b>	<b>3 714</b>
Overført til/fra annen egenkapital		0	48 556	0	0
Overført sameiekapital		180 869	0	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>180 869</b>	<b>48 556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Sameiet Drammensveien 7

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	83 718
Andre kortsiktige fordringer		8 104	0
Forskuddsbetalte kostnader		167 802	147 413
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 019 421	782 251
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 195 327</b>	<b>1 013 382</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 195 327</b>	<b>1 013 382</b>

## Balanse 2024 Sameiet Drammensveien 7

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		981 581	800 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>981 581</b>	<b>800 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>981 581</b>	<b>800 713</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 146	102 352
Skyldig off. myndigheter		4 071	4 509
Annen kortsiktig gjeld		2 529	105 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 746</b>	<b>212 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>213 746</b>	<b>212 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 195 327</b>	<b>1 013 382</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjørn Martin Solberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marianne J S Gulbrandsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
David James Wöbel Brandt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Turid Smith Johansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 26 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 214 og bnr 107 med tomteareal på 3301 knm.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr 86617539.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 078 521	1 015 159
3619 Dugnadstillegg	8 400	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	119 080	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	102 960
<b>Sum</b>	<b>1 206 001</b>	<b>1 118 119</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	12 731	0
<b>Sum</b>	<b>12 731</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	0	6 930
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	991
5400 Arbeidsgiveravgift	2 881	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	118
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	13 889	15 566
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	98 500	103 500
<b>Sum</b>	<b>135 269</b>	<b>127 105</b>

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

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 800	29 325
6361 Fast renhold	5 450	60 804
6362 Skadedyrtryddelse	24 424	30 278
6364 Matteleie	3 563	0
6390 Andre driftskostnader	0	2 000
6391 Snømaking/strøing/feing	21 925	90 694
<b>Sum</b>	<b>147 161</b>	<b>213 100</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 831	0
6490 Andre leiekostnader	0	6 000
<b>Sum</b>	<b>1 831</b>	<b>6 000</b>

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6540 Inventar	3 919	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 041	0
6552 Driftsmateriell	3 598	0
<b>Sum</b>	<b>9 558</b>	<b>0</b>

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold bygg	55 946	193 892
6603 Vedlikehold elektro	6 546	80 056
6610 Andre vaktmestertjenester	19 013	0
6611 Vedlikehold heiser	96 610	44 918
6617 Vedlikehold brannvernustyr	34 008	35 736
6619 Dugnadsutbetaling	0	704
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	98 388	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	36 003	0
<b>Sum</b>	<b>346 513</b>	<b>365 307</b>

**Note 8 - Andre honorarer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 000	1 792
6750 Vakthold	0	2 299
<b>Sum</b>	<b>25 000</b>	<b>4 091</b>

**Note 9 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7720 Generalforsamling/Årsmøte	790	143
7770 Betalingskostnader	3 554	3 782
7773 Omkostninger innkreving	641	0
7790 Andre kostnader	6 935	4 994
7792 Øredifferanse	-91	-24
<b>Sum</b>	<b>11 829</b>	<b>8 895</b>

**Note 10 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	800 713	180 868	981 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>800 713</b>	<b>180 868</b>	<b>981 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>800 713</b>	<b>180 868</b>	<b>981 581</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Drammensveien 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Drammensveien 7**

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	David James Wrobel Brandt (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Turid Smith Johansen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Marianne J S Gulbrandsen (sign.)	04.04.2025

# Årsmelding 2024 - Sameiet Drammensveien 7

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg  
Styremedlem, Turid Smith Johansen  
Styremedlem, Marianne J S Gulbrandsen  
Styremedlem, David James Wrobel Brandt

Styret i Sameiet Drammensveien 7 består av 2 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Drammensveien 7 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Drammensveien 7 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 984658559

Sameiet Drammensveien 7 består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

## Forsikring

Sameiet Drammensveien 7 er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 86617539. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Drammensveien 7 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette ivaretas ved implementering av BevarHMS. Systemet krever masse arbeide som styret vil starte gjennomføring av i 2025

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Utbedret belysning i fellesareal.
- Utbedret skilting av rømningsvei
- Forsterket nødstrøm til dører.
- Gjennomført vernerunde.

## Styrets arbeid

### STYRETS BERETNING SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

Følgende arbeider er utført eller under arbeide:

I perioden fra siste årsmøtet har det vært avholdt 10 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter med leverandører og konsulenter. Det har også blitt avholdt 1 informasjonsmøte.

Det ble utført reparasjoner etter lekkasje. Det ble gjennomført reparasjon etter lekkasje i vegg ved nødutgang.

Diverse kommunikasjon med beboere om forhold som ligger under styrets ansvar.

Det ble reparert skader på nedløpsrør fra tak ved hovedinngang. Det ble også montert varmekabel her.

Det ble montert nye LED lede lys alle nødvendige steder for å møte HMS krav til evakuerings ruter.

Det er montert LED armaturer i garasjen.

Styret har gjort avtale om vaktmester tjenester i 2024. En god del av hans arbeide er opprydding i søppelrom grunnet dårlig sortering fra enkelte sameiere / leietakere. Dårlig sortering fortsetter og er en kostnad for sameiet.

Egenmeldings skjema for HMS som skal utfylles av seksjons eiere en gang i året ble utlevert. Det er viktig at dette besvares umiddelbart etter mottakelse. Til tross for purring, klarte ikke alle å levere skjema i 2024.

Nå som Bonabo er innført har utleierye blitt flinke til å registrere leietakere. Kommunen har ikke klart å få dette til. Andre juridiske eiere har klart dette. Vår forretningsfører Boalliansen ble oppkjøpt av USBL. Dette skapte en rekke utfordringer i overgangen til nye regnskaps rutiner, endret kontoplan og ny kommunikasjons plattform. Overgangen gav også sameiet tilgang på flere gode ressurser. Innføring av Bonabo kommunikasjons plattform er en av disse. Utarbeidelse av budsjettet for 2025 ble tidskrevende da vi hadde 6 måneder med kostander fra Boalliansen og resten av året fra USBL. Gjennom USBL har vi fått laget en 10 år vedlikeholdsplan. Vi har også startet med BevarHMS som er meget omfattende digitalt HMS verktøy.

Styret arbeidet med overgang fra Gjensidige til If Forsikring som gav oss en rekke fordeler.

Vedlikeholdsplanens innvirkning på kostnadene, siden det er en del etterslep på vedlikehold, vil gjøre at fellesutgiftene økes. Dette ble gjennomgått på informasjonsmøtet i januar. Den estimerte kostnad i henhold til vedlikeholdsplanen er over de neste 10 år på kr. 10 500 000 i 2025 kroner.

Det ble avholdt en avstemming om reseksjonering. Sak 1 som gjaldt reseksjonering ble vedtatt med 88% av stemmene for og 12 mot. Sak 2 som gjaldt å se bort fra tidligere fordeling og starte på nytt etter reseksjonering ble vedtatt med 75% av stemmene for, og 25% mot. Begge ga mer enn 2/3 flertall.

Styret arbeider med å etablere BevarHMS som en elektronisk HMS protokoll.

Det ble avholdt 1 dugnad hvor 17 sameiere deltok.

Det var ved fristen utløp ikke fremmet noen saker fra sameierne til Årsmøtet

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Samfunnshuset i Mjøndalen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: David JW Brandt

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar på kr. 120 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr.120.000,- ble godkjent.

## **5. Andre saker**

### **5.1 Det har ikke innkommet noen forslag til årsmøtet fra sameiere, kun 2 forslag fra styret**

#### **Vedtak:**

Ingen sak til vedtak på dette punktet..

### **5.2 BYTTE AV REVISOR**

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

Denne saken ble vedtatt ved digitalt ekstraordinært årsmøte 27.11.2024.

Sameiet Drammensveien 7 har en spesiell post i vedtektene som gjelder signering av protokoll. Her er det krav om signatur fra 2 sameiere. Det vanlige er styreleder og en sameier. Det spesielle signatur kravet ble oversatt i USBL og protokollen ble derfor underkjent, og saken må avgjøres på nytt ved avstemming.

#### **Vedtak:**

Vedtak: KPMG velges som sameiets revisor

### **5.3 ENDRING I VEDTEKTENE SOM ANGÅR SIGNATUR**

Sameiet Drammensveien 7 har en spesiell post i vedtektene som gjelder signering av protokoll. Her er det krav om signatur fra 2 sameiere. Det vanlige er styreleder og en sameier

#### **§3-7 Møteledelse og protokoll**

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

(2)Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og allebeslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtetblant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdestilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest en måned etterårsmøtet.

#### **Vedtak:**

Forslag til endring:

Fra:

Møteleder og to seksjons eiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Til

Møteleder og en seksjons eier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen.

Endring av vedtekter kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtatt med 7 stemmer for, 1 stemme mot.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det har ikke kommet forslag fra sameiere til styreleder vervet.

Nåværende styreleder stiller seg villig til gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn Martin Solberg som styreleder for 2 år.

## **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges ett styremedlem for 2 år og eventuelt ett styremedlem for 1 år.

Marianne J S Gulbrandsen er på valg. Hun er villig til gjenvalg

Styremedlem Turid Smith Johansen var valgt for 2 år. Hun har flyttet og stiller sin plass tilgjengelig.

Vegard Hansen har sagt seg villig til styreverv.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Marianne JS Gulbrandsen for 2 år.

Valgt ble: Vegard Hansen for 1 år.

## Protokoll for Sameiet Drammensveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	David James Wrobel Brandt (sign.)	05.05.2025

## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7**

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7

Høringsperiode: Mandag 25.11.24 kl. 09.00 - Tirsdag 26.11.24 kl. 09.00

Stemmeperiode: Tirsdag 26.11.24 kl. 12.00 - onsdag 27.11.2024 kl. 12:00

Sted: usbl.no

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 27.11.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

### **2. Bytte av revisor**

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

**Forslag til vedtak:** KPMG velges som revisor.

## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7**

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7

Tidspunkt: Mandag 06.10.2025 kl. 19:00

Sted: Drammensveien 7

### **Saksliste**

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2 Kapitalinnkreving

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

### **2. Kapitalinnkreving kr. 500.000,-**

Som følge av kostnader til ny heis, slik det blir informert om i Informasjonsmøtet som er innkalt 06.10.2025 kl 18:00 i Hermansenteret, er det nødvendig å styrke sameiets kapital.

Det er et behov på kr 500 000 utover det som tas inn over felleskostnadene i dag.  
Forslag fra styret: Det gjøres et kapital innskudd på kr. 500 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag godkjennes.

**Styrets innstilling:** Det gjøres ett kapital innskudd på kr. 500 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser:

Seksjon		Adresse	Fordeling	Kostnad
1	H0101	Drammensveien 7 A	6539	19 080
2	H0101	Drammensveien 7 B	6552	19 118
3	H0101	Drammensveien 7 C	6553	19 121
4	H0101	Drammensveien 7 D	6519	19 022
5	H0101	Drammensveien 7 E	6528	19 048
6	H0201	Drammensveien 7 F	6542	19 089
7	H0201	Drammensveien 7 G	6514	19 007
8	H0201	Drammensveien 7 H	6533	19 063
9	H0201	Drammensveien 7 I	6546	19 100
10	H0101	Drammensveien 7 J	7220	21 067
11	H0101	Drammensveien 7 K	7332	21 394
12	H0201	Drammensveien 7 L	7220	21 067
13	H0201	Drammensveien 7 M	7332	21 394
14	H0201	Drammensveien 7 N	7351	21 449
15	H0201	Drammensveien 7 O	7314	21 341
16	H0201	Drammensveien 7 P	8126	23 711
17	H0301	Drammensveien 7 Q	7220	21 067
18	H0301	Drammensveien 7 R	7332	21 394
19	H0301	Drammensveien 7 S	7359	21 473
20	H0301	Drammensveien 7 T	7028	20 507
21	H0301	Drammensveien 7 U	8126	23 711
22	H0401	Drammensveien 7 V	4403	12 847
23	H0401	Drammensveien 7 W	4419	12 894
24	H0403	Drammensveien 7 X	4419	12 894
25	H0404	Drammensveien 7 Y	4014	11 712
26	H405	Drammensveien 7 Z	6316	18 429
			171357	500 000

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7 mandag 06.10.2025 kl. 19:00 -  
Hermannsenteret, Mjøndalen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: BJØRN MARTIN SOLBERG.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: DAVID BRANDT

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: FINN ROINE

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 9

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Kapitalinnkreving kr. 500.000,-

Som følge av kostnader til ny heis, slik det blir informert om i Informasjonsmøtet som er innkalt 06.10.2025 kl 18:00 i Hermanseneteret, er det nødvendig å styrke sameiets kapital.

Det er et behov på kr 500 000 utover det som tas inn over felleskostnadene i dag. Forslag fra styret: Det gjøres et kapital innskudd på kr. 500 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser.

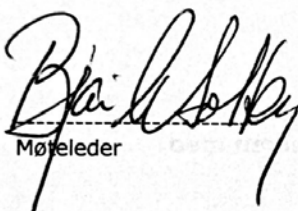
### Vedtak:

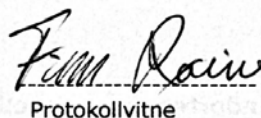
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~ med forfall for innbetaling 01.12.2025.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

  
Møteleder

  
Protokollvitne

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7**  
**Org. Nr. 984 658 559**

**KAP 1. NAVN OG FORMÅL**

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Drammensveien 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 årsmøte.

**§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere**

- (1) Sameiet beliggende på gnr 14 bnr 107, Mjøndalen Drammen kommune, består av 26 boligseksjoner.
- (2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

**§ 1-4 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.  
Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

**KAP 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**§ 2-1 Rett til bruk**

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

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

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, Varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele sameiet Drammensveien 7, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeidssom 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 foreleggespørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§2-2 Rettslig disposisjonsrett**

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Hver seksjon har rett til 1 bod/garasje og 1 biloppstillingsplass ute/garasje.

## **§2-3 Registrering av seksjonseieren – utleie av bruksenhet**

- (1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
- (2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

## **KAP 3 ÅRSMØTET**

### **§3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andreseksjonseieres bekostning.

### **§3-2 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere 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 ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **§3-4 Innkalling til årsmøtet**

- (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 varslet 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 årsmøte skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. Skal årsmøte 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 vedtektene § 3-2.

### **§3-5 Saker årsmøte skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
  1. Styrets årsberetning.
  2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
  3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
  4. Behandle vederlag til styret,
  5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
  6. Velge styreleder, medlemmer til styret,
  7. Velge revisor dersom denne har fratrudd,
  8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøte 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 årsmøte 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 avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **§3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere 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 utale seg.
- (2) I årsmøte har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall av gitte 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 boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøte 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 med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram 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 årsmøte 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 seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest en måned etter årsmøte.

### **§3-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte**

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

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

A: ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold idet aktuelle sameiet.

B: omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

C: salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

D: samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

E: samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punkt

F: overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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 seksjonseier på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

H: endring av vedtektene.

### **§3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **§3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseierne 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 karakterer

D: tiltak som går ut over seksjonseiere bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **§3-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om

A: et søksmål mot en selv eller ens nærstående

B: ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet

C: et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

D: pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **§3-12 Valgkomite**

Styret fungerer som sameiets valgkomite.

## **KAP 4 STYRET**

### **§4-1 Styret – sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer bestående av styrets leder og 3 styremedlemmer. Styret velger selv sin nestleder.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### **§4-2 Styremøter**

- (1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

#### **§4-3 Styrets virksomhet**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøte.
- (2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.
- (3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.
- (4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkeltes seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon ovenfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

#### **§4-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på

årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

#### **§4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesarealet og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

#### **§4-6 Inhabilitet**

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

### **Kap 5. Felleskostnader, pantesikkerhet m.m.**

#### **§5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.
- (4) Følgende kostnader er likedelingskostnader som fordeles likt på hver enkelt seksjonseier. Dette består av følgende:
  - A. Kabel-TV og internett

Generelt:

- A. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnadene fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnader inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.
- (5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet ha vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingen skal følge sameiebrøk.
- (7) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser ovenfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

#### **§5-2 Vedlikeholdsfond**

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

#### **§5-3 Sameiets panterrett i den enkelte seksjon**

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

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

- (1) Seksjonseierens brudd på sine forpliktelser ovenfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.
- (2) His en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig misholdelse gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved

tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

## **KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

### **§6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevs kart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
- (2) Seksjonseieres vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) Inventar
  - b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) Listverk, skillevegger tapet
  - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) Vinduer, vinduskarmen og ytterdører
  - j) Låser og nøkler til bruksenheten.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av

- sluk, vinduer, veranda- og ytterdør til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
  - (7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadesur plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
  - (8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseieren forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesarealet eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.
  - (9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
  - (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.
  - (11) Innvendige bygningsmessiges endringer og installasjoner skal forelegges styret.

#### **§6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer**

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

- (2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. § 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør og ledninger.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. Eierseksjonsloven § 35.

## **Kap 7 Andre bestemmelser**

### **§7-1 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

### **§7-2 Endringer i vedtektene**

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

### **§7-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoneringsregler, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøte. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

## Innhold

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

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

## **1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg.**

- 1.1** Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som felleskap og de enkelte øvrige sameierne ved all bruk av fellesarealer og fellesanlegg.
- 1.2** Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller til vanlig bruk av trapperommet.
- 1.3** Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.
- 1.4** Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5** Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakhaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6** Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7** Det er ikke tillatt å luften hunder på plen. Tilgrising i fellesarealer, så som i trapperom. Garasjer og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.
- 1.8** Utgangsdører skal alltid holdes låst. Det skal ikke slippes inn noen som skal inn til andre enn deg selv. Dører til boder skal alltid holdes låst.
- 1.9** Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- 1.10** Hver enkelt seksjons utvendige fasade, så som terrasse, himling, kledning, søyler, utgangsdør, vinduer og gulvdekke i svalganger er en del av sameiets estetiske uttrykk. Enhver endring av dette skal skriftlig forhåndsgodkjennes av styret.
- 1.11** Det er ikke tillatt å sette ut stoler, bord, rullatorer eller lignende på svalgangene. Det skal til enhver tid være 1,2 meter fri ferdsel ifølge brannforskriftene.

## **2. Regler for ro i leilighetene**

- 2.1** Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2** Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Støy, herunder høyrøstet sang. Musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid.
- 2.3** Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

## **3. Renhold og dugnad**

- 3.1** Fellesarealene skal rengjøres en gang i uken, senest på fredager i den enkelte uke. Sameiet leier inn et firma/person som sørger for nødvendig renhold av fellesarealer, trapper og heis.
- 3.2** Sjøppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containerer, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Det er ikke tillatt å sette igjen ting i søppelhuset som ikke er av våtorganisk, restavfall, plast eller papir.
- 3.3** Det avholdes en dugnad i året før 17 mai. Innkalling til dugnad skal skje med 2 ukers skriftlig varsel til sameierne. Det innbetales kr. 50 pr måned pr. leilighet, kr. 600,00 blir tilbakebetalt ved deltagelse på dugnaden.

## **4. Garasjer og parkering**

- 4.1** Garasjeplassene/biloppstillingsplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løstøre. Lagringsplass i garasje er for de som har bruksrett til boder og lagring i garasje. Utleie av garasjeplass avtales mellom eier og leier privat.
- 4.2** Dersom ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:
- Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt i oppgangen i sameiet.
  - Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

## **5. Diverse**

- 5.1** Tap av nøkler må meldes fra til styret.
- 5.2** Det skal være en standardisert postkasse- og ringeklokkemerking. Ny sameier/leier må ta kontakt med styret for å få bestille dette.
- 5.3** Ved flytting eller andre grunner til at man bruker heisen over lang tid, skal det settes opp varsel om dette, minst en dag i forkant.
- 5.4** Det er kun tillat med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Det samme gjelder eventuelle terrassevarmere. Disse må ikke forlates uten tilsyn.
- 5.5** Alle sameiere/leietagere plikter å sette seg inn i gjeldene branninstruks. Brannmelder som er i hver enkelt leilighet må

ikke røres, da dette kan innebære svikt i systemet. Den enkelte sameier/leietager vil bli belastet for kostnadene dersom det må rettes opp feil ved brannmelder som en konsekvens av at denne har blitt rørt.

- 5.6** Fyrverkeri på sameiets område er forbudt.
- 5.7** Blomstervanning og vask av terrassen bør gjøres med forsiktighet, slik at det ikke renner ned til naboen under.
- 5.8** Risting av tepper, matter og klær skal ikke forekomme fra terrasser eller svalganger.
- 5.9** Det skal søkes styret om dyrehold. Både ved innflytting med dyr eller nyanskaffelse på eget skjema. Mattilsynets hefte om katt eller hund må leses. Styret håndhever regler om dyrehold etter Mattilsynets regler. Hvis disse brytes, må dyret fjernes fra sameiet.

## **6. Ansvar**

- 6.1** Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand, leietagere og andre som sameieren svarer for.
- 6.2** Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## **7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold**

- 7.1** Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester og sameiere, skal enten skje ved direkte tildelen enkelte sameier

eller via postkasse. Meddelelser anses som girt dagen etter denne er levert i sameiets postkasse. Styret har egnen postkasse i 1etg trappehus, og henvendelser som legges der vil bli behandlet på styremøte.

- 7.2** Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig og undertegnes av sameier eller leietaker som fremhever saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3** Eventuelle klager på andre sameiere eller leietagere for brudd på husordensreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tas opp direkte med vedkommende, eller søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4** Dersom en av sameierne vesentlig misligholder sine plikter som sameier (eks. ikke betaler fellesutgifter, overholder husordensreglene eller lignende) kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. I grovere tilfeller (eks. ødeleggelse, vesentlig forringelse av boligen eller lignende) kan en sameier også bli tvunget til å fravike sin bolig.
- 7.5** Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innom seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med husordensreglene.



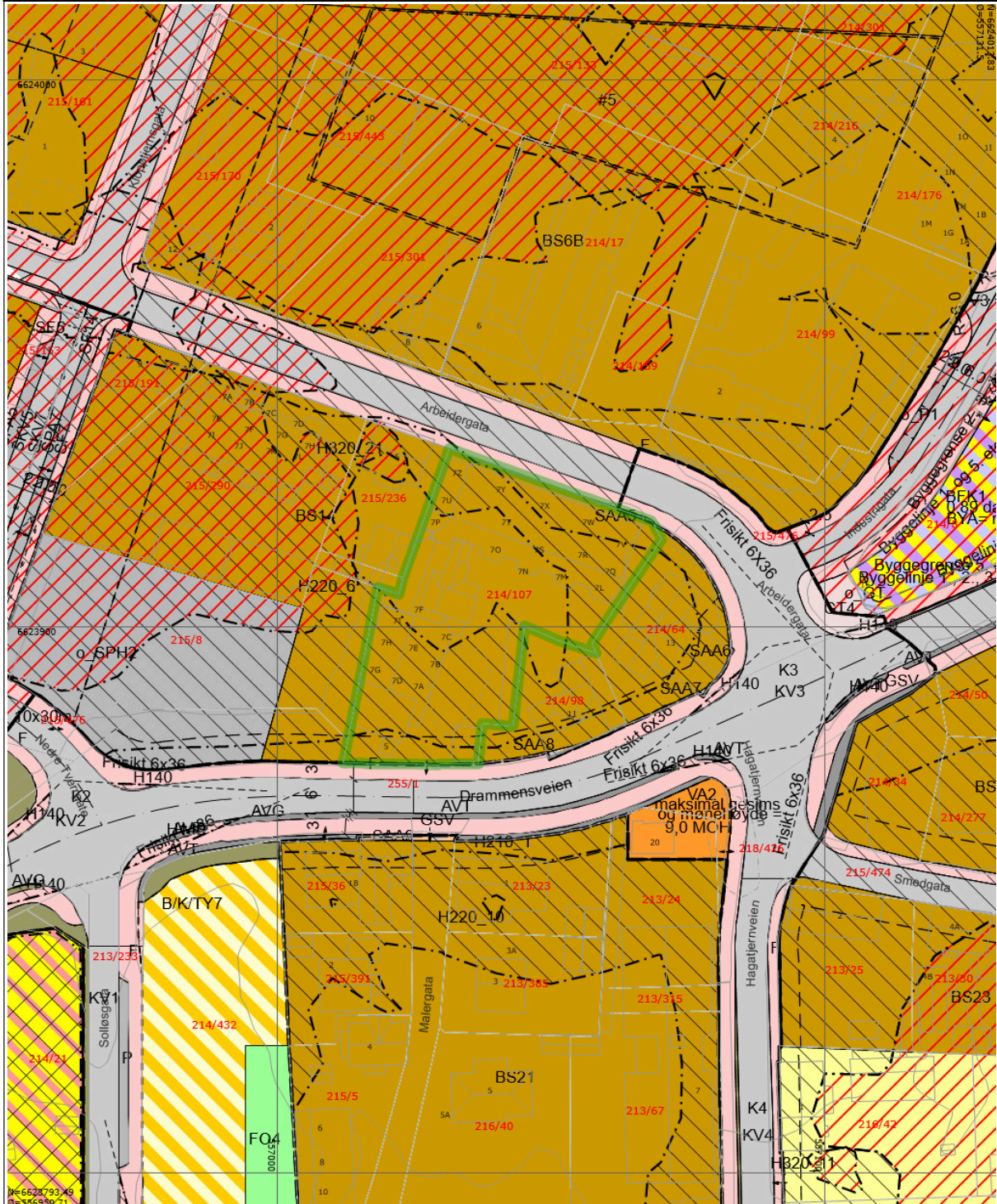
Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 214	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Drammensveien 7Y 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Stadionkvartalet			



Målestokk  
1:1000











































## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Innsjø
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense	 Avkjørsel
 Inkjøring	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Byggelinje	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Bestemmelsesområde	 Bevaring kulturmiljø	 Flomfare
 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Sentrumsformål	 Vann- og avløpanlegg
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	 Kombinert bolig, forretning og kontor	 Kombinert bolig og tjenesteyting
 Veg	 Kjøreveg	 Fortau
 Gatetun	 Gang- og sykkelveg	 Annen veggrunn, tekniske anlegg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkering	 Parkeringsplasser
 Parkeringshus eller -anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	 Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål
 Friområde		



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Gangfelt avgrensning	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekke kant	 Vegskulderkant
 Flaggstang	 Gjerde	 Loddrett mur
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Innsjøkant	 Innsjø
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Bebyggt område
 Annet		

# Nabolagsprofil

Drammensveien 7Y - Nabolaget Hatten/Drammensveien - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Drammensveien 23 Linje 52, 56, 101, 139	2 min 0.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	3 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

## Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Steinberg skole (1-7 kl.) 181 elever, 9 klasser	6 min 2.9 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	9 min 6.7 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 8.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

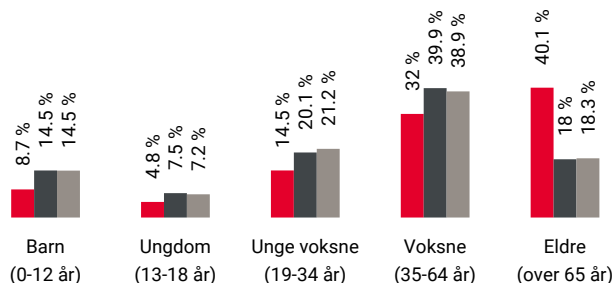
Bra 71/100



## 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

Vassenga barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Eplehagan barnehage (1-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Mjøndalen	2 min
PostNord	0.1 km
Kiwi Mjøndalen	3 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 81/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



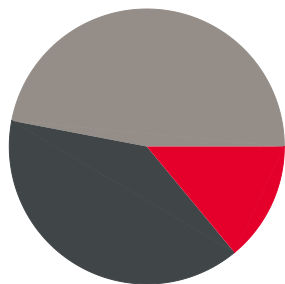
Støynivået

Lite støynivå 77/100

## Sport

	Mjøndalen Sport	3 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...	0.3 km	
	Rosendal skole sandvolleyballbane	9 min	🚶
	Sandvolleyball	0.7 km	
	Sporty24 Mjøndalen	6 min	🚶
	Family Sports Club Mjøndalen	8 min	🚶

## Boligmasse

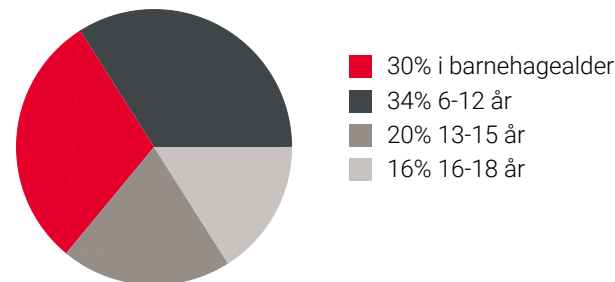


- 14% enebolig
- 39% blokk
- 47% annet

## Varer/Tjenester

	Buskerud Storsenter	18 min	🚶
	Mjøndalen apotek	4 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

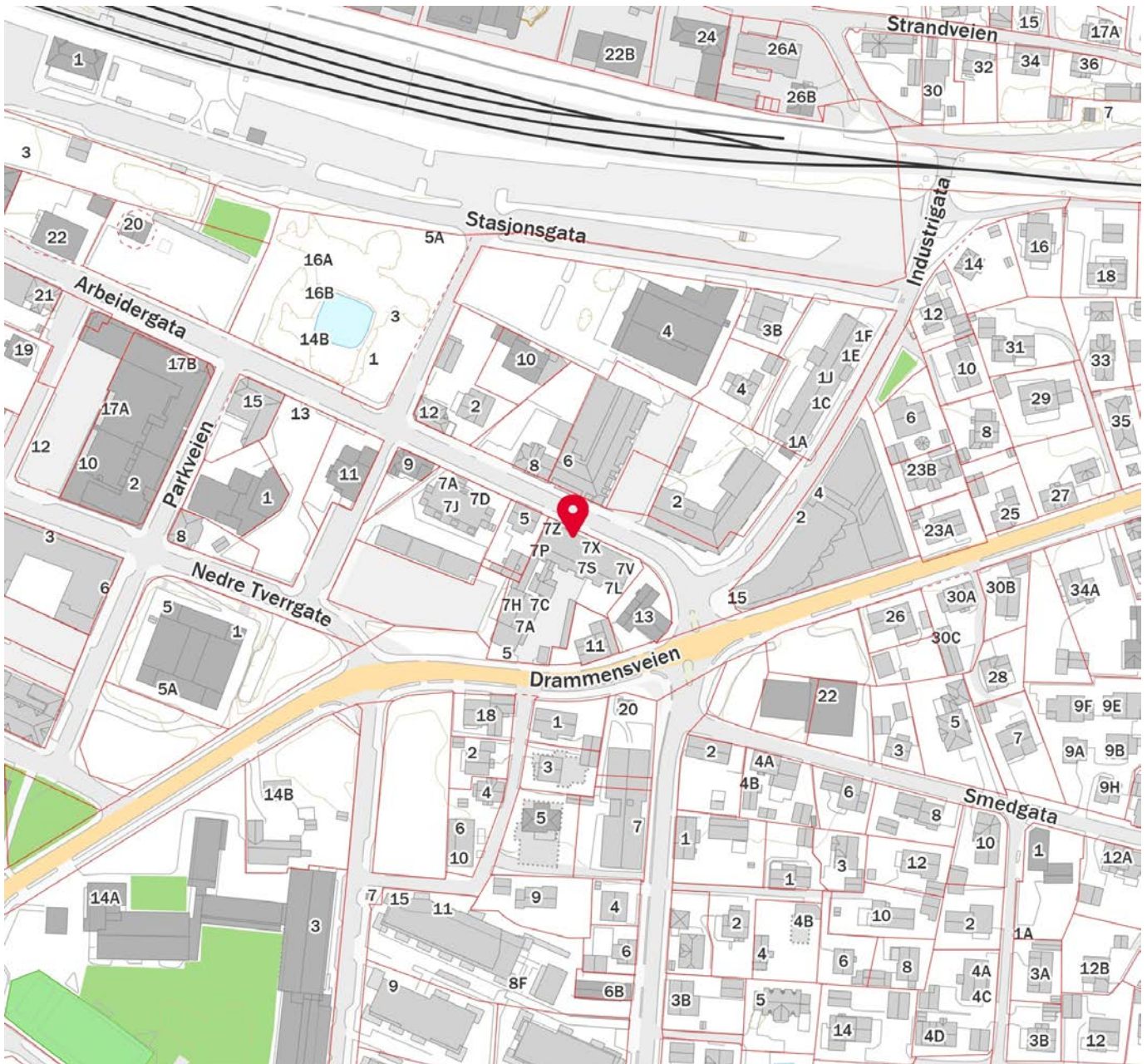
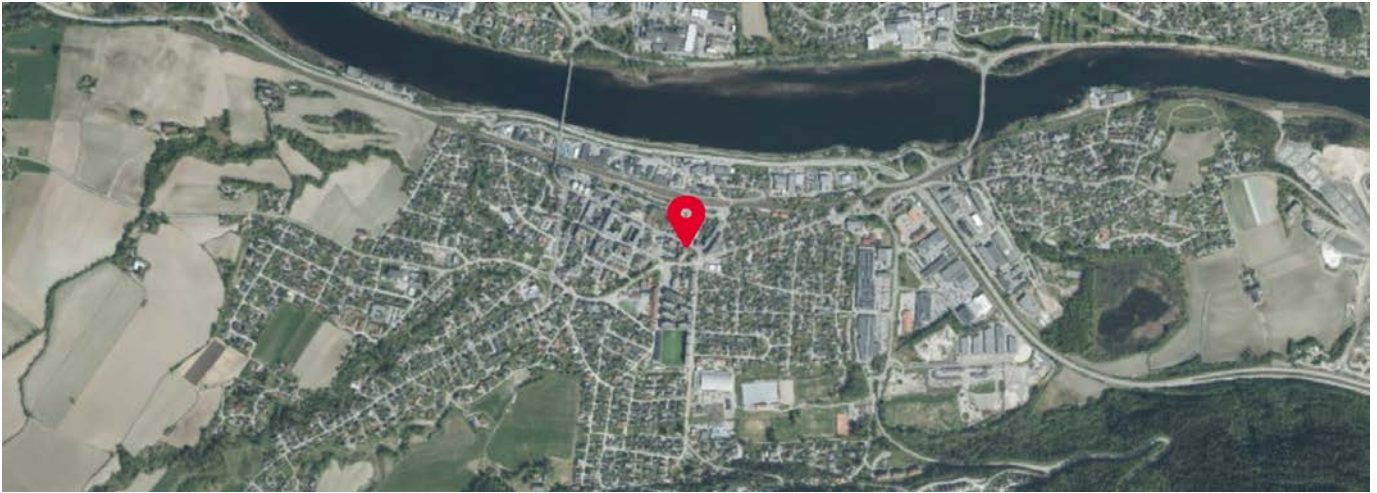


0% 59%

- Hatten/Drammensveien
- Drammen
- Norge

## Sivilstand

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



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



## 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Drammensveien 7Y  
3050 MJØNDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fuat Demirbas

**Telefon:** 936 26 495  
**E-post:** fuat.demirbas@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre