



aktiv.

Øvre Tverrgate 7B, 3050 MJØNDALEN

**Fin leilighet i 2. etasje med heis |
1 soverom | Sydvestvendt balkong
| P-plass**



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 57 270,-
Omkostn.: Kr 80 020,-
Total ink omk.: Kr 3 227 290,-
Felleskostn.: Kr 3 042,-

Selger: Torild Nilsens dødsbo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 1601.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr./snr. Gnr. 215 bnr. 172 snr. 3

Oppdragsnr.: 1309250037

Fin leilighet i 2. etasje med heis

- I 2. etasje i trafikkstille gate
- 1 soverom
- Heis fra gateplan
- Merket p-plass
- Fin park med lekeplass bak bygningen
- Stor bod i gangen
- Sportsbod ute
- Gangavstand til buss og tog



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Husordensregler datert 25.05.2023	55
Vedtekter datert 30.04.2020	57
Områdeanalyse	67
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal

BRA-i: 65 m² Entre/gang, bad/wc, åpen kjøkkenløsning, stue, soverom

BRA-e: 4 m² Bod i felles gang

TBA

TBA: 8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 1601.3 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Øvre Tverrgate 7B ligger i Mjøndalen sentrum, og tilbyr enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter og transportmuligheter. Leiligheten er ideelt plassert med gangavstand til dagligvarebutikker som Kiwi, som ligger kun 2 minutter unna, Coop Extra og Rema

som er 5 minutter unna. Mjøndalen Apotek og Apotek 1 ligger også få minutters gange fra leiligheten.

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

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mjøndalen stasjon kun 4 minutters gange fra leiligheten. Det er også flere busslinjer tilgjengelig fra nærmeste holdeplass, bare et par minutters gange fra leiligheten, eller fra Mjøndalen stasjon.

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Buskerud Byggrådgivning AS v/Tom Gaathaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1997.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og balkongdøren er i malt tre.

Leiligheten har en balkong utført i en betongkonstruksjon med flislagt gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

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

Membran/tettesjikt er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Basert på opplysninger om byggeår legges det til grunn at membranen er fra 1997, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Det er ingen synlige lekkasjer, men lokal grønske langs kanten tyder på at vann kan bli stående på enkelte områder. Rekkverket fremstår som solid, men målt høyde er ca. 94-96 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m, men tilfredsstillende kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

- Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Parkett er stedvis slitt og har noe oppsprekking i skjøter. Vegger har stedvis noe dårlig dekningsgrad på maling og fagmessig avslutninger ned mot lister.

- Radon

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

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte dørlister har tydelige kloremerker.

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er flere åpne eller uttørkede elastiske fuger i innvendige hjørner og i overgangen mellom gulv og vegg.

- Våtrom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Elastiske fuger mellom gulv og vegg har åpninger og tegn til uttørking.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt og slukdetaljer ikke kan verifiseres, dokumentasjon mangler. Alder (1997) innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dette er kombinert med påviste svikt i overgangsfuger.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske Installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Samsvarserklæring for de elektriske arbeidene utført ved byggeåret er ikke fremlagt. Dette er årsaken til den satte tilstandsgraden og anbefalingen om en fullstendig elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det siden 1.1.1999 har vært et offentligrettslig krav om slik dokumentasjon. Vurderingen er gjennomført i henhold til NS 3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (Tryggere bolighandel).

Verditakst

Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre/gang, bad/wc, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til sydvestvendt balkong, soverom.

Bod i felles gang.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kombinert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt bad/wc med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat på soverom.

Vegger: Strie.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Utover kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon i boligen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er en benkebereder på ca. 120 liter fra 2024.
- Elektrisk anlegg: Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder hovedbryter, jordfeilvarsler, jordfeilbryter og fordelingskurser.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler og brannslukker-utstyr. Det er røykvarslere i fellesarealene.

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 boligen:

2024:

- Varmtvannstanken er en benkebereder på ca. 120 liter.
- Utbedret tak

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- bytte av 9 stk takvinduer
- viderefakturerte kostnader for solgardiner

2022:

- maling av all treverk på verandaer og boder.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering på egen oppmerket parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP6966828

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Elektriske varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et årlig strømforbruk på 7 100 kWh. Siste tilsyn av det elektriske anlegget var i 2020, og det er ingen pålegg på anlegget pr d.d. ifølge Glitre Nett AS.

Energifarge/-karakter

Rød D

Info energiklasse

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

til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær 2024

Kr 697 376

Formuesverdi sekundær 2024

Kr 2 789 502

Boenheten

Eierbrøk

75/1650

Felleskostnader inkluderer

Avdrag/renter på felles lån, strøm i fellesanlegg, TV/internett, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold av bygninger, fellesarealer og fellesanlegg, snøbrøyting, sandstrøing samt forretningsførsel.

- Totalbeløp felleskostnader: 3 042 kr i måneden f.o.m. 01.01.2026.
- Avdrag felleslån: 99 kr i måneden
- Felleskostnader drift bolig: 2 574 kr i måneden
- Renter felleslån: 369 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 042

Andel Fellesgjeld pr 02.12.2025

Kr 57 270

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue pr 31.12.2024

Kr 23 614

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvre Tverrgate 7, organisasjonsnummer 880884522

Om sameiet

Sameiet Øvre Tverrgate 7 i Drammen er et eierseksjonssameie som består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, totalt 13 enheter. Næringsseksjonen i 1. etasje er planlagt ombygget til 6 leiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 880 884 522. Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

Vedtatte saker:

- Styrets forslag om utbedring av tak og takvinduer, samt finansiering ved felles låneopptak i Handelsbanken, ble godkjent (Referat fra årsmøte 25.05.2023).
- Nye husordensregler ble godkjent (Referat fra årsmøte 25.05.2023).

Pågående saker:

- Styret har brukt mye tid på rehabiliteringsprosjektene «nytt taktekke» og bytte av takvinduer. Jobben med taktekke ble forsinket og utsatt til 2024.
- Årsaken til underskuddet i 2023 er skifte av 9 råtne takvinduer i 3. etasje, samt lånekostnader for utbedring av taket.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94937057037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02-12-2025: 7.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 265

Saldo per 02-12-2025: kr 1 259 954

Andel av saldo: kr 57 271

Siste termin 25-12-2047

Flytende rente

IN-Ordning: Nei, det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

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

Årsresultat for 2024: -820 743,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnader øker til kr 3 042/mnd f.o.m. 01.01.2026.

Sameiet overtar kostnadene for brannsikring og snørydding.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er sin sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til skade eller sjenanse for andre beboere. Styret skal søkes om tillatelse. Se for øvrig vedlagte husordensregler pkt. 8.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 172, seksjonsnummer 3 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/215/172/3:

11.10.1922 - Dokumentnr: 900276 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:215 Bnr:34

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

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1997 - Dokumentnr: 10180 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000., som sikkerhet for

fellesutgifter med prioritet etter 90% av den til enhver tid

siste tinglyste omsetningsverdi

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1997 - Dokumentnr: 10180 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/1650

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765697 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0625 Gnr:15 Bnr:172 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 808978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:215 Bnr:172 Snr:3

26.06.1922 - Dokumentnr: 900275 - Bestemmelse om veg

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 23.11.1998 og ferdigattest 17.02.2000.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Områderegulering for Mjøndalen sentrum (plan-ID 062520130008). Planen regulerer eiendommen til sentrumsformål, gatetun og angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål.. 19.06.2019

Følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, ikrafttredelse 18.06.2025. Hele eiendommen på 1601.34 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål - Nåværende.

Det er ikke registrert planarbeid under arbeid som berører eiendommen utover at næringsseksjonen i 1. etasje er planlagt ombygget til 6 leiligheter; ombygging skal etter planen skje i 2026.

Eiendommen berøres av hensynssone for flom (H320) og gul støysone (H220) i henhold til reguleringsplanen.

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Radonutsatt område.

Området er klassifisert som aktsomhetsområde for flom med gjentaksintervall 500-1000 år.

Området er klassifisert som middels til lav aktsomhet for radon. Se vedlagte områdeanalyse.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Snarest.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

57 270 (Andel av fellesgjeld)

3 147 270 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

78 670 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 020 (Omkostninger totalt)
90 920 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 720 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 227 290 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 238 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 240 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 020

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring, men det er ingen avkryssninger i erklæringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 17 900,-, fotografering og plantegning kr 5 490,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 7 950,- og visninger/overtagelse kr 2 900,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 745,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Cathrine Mastrup
Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner
cathrine.mastrup@aktiv.no
Tlf: 977 28 666

Oppdragstaker

Aktiv Eiker og Modum AS
Organisasjonsnummer 923 126 937
Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen

Salgsoppgavedato

28.12.2025





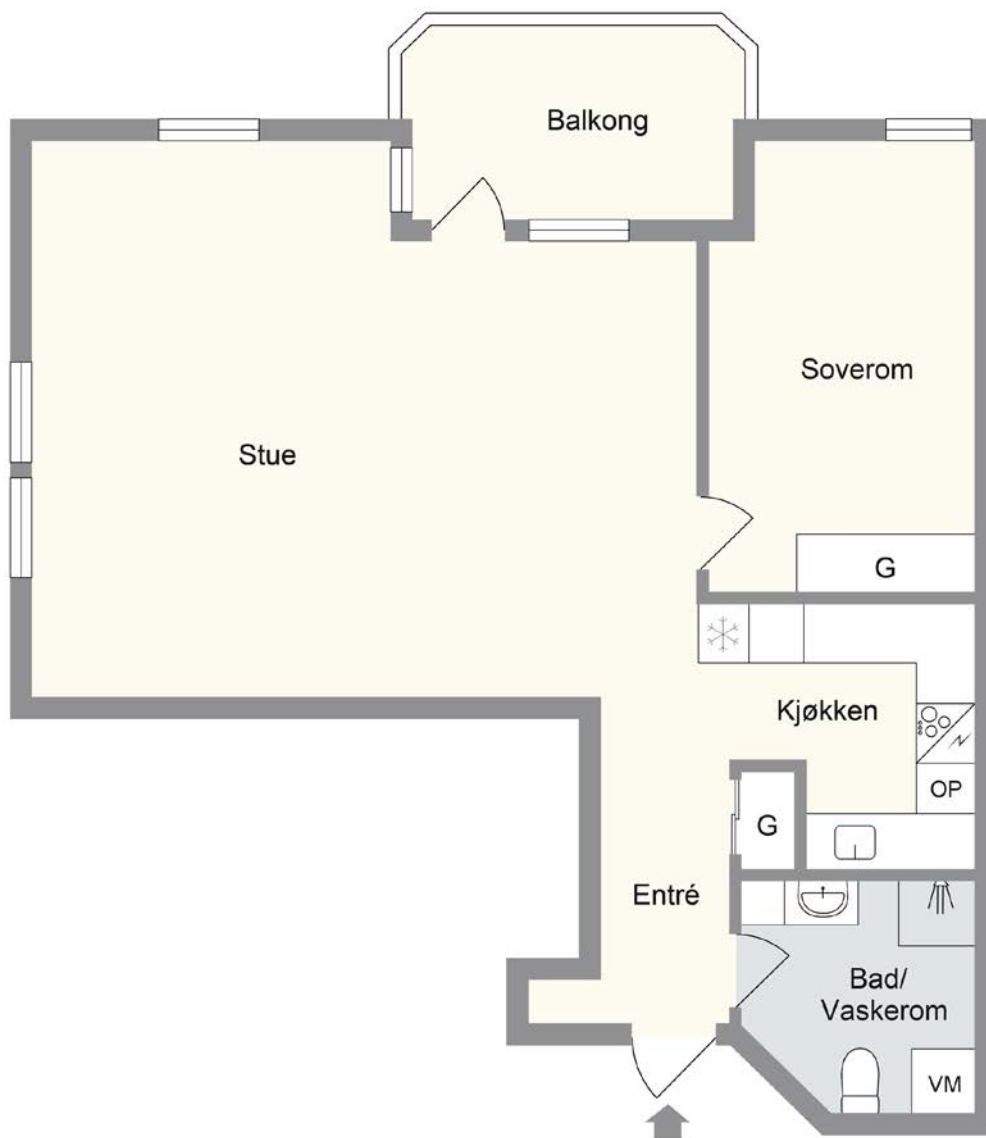












Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar, megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Tverrgate 7B , 3050 MJØNDALEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 215, bnr. 172, snr. 3

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20064-1132

Referansenummer: AS1566

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i betongkonstruksjon med flislagt gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Flexit-hette med brytere (lys/boost); indikerer tilkobling til boligavtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i benkeskap på kjøkken tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% (vektprosent) som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

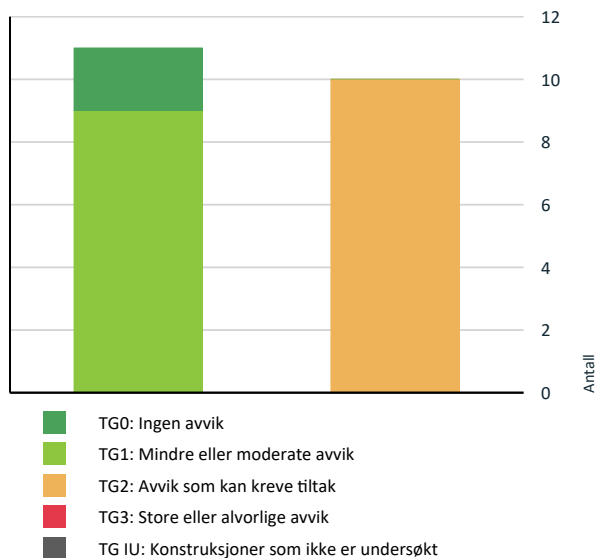
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

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

- Hjemmelshaver har overtatt eiendommen i forbindelse med skifte etter dødsbo. De har ikke bebodd eiendommen i lengre tid og har liten eller ingen kunnskap om bygningens tekniske tilstand eller historie.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran.
Membran/tettesjikt er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Basert på opplysninger om byggeår legges det til grunn at membranen er fra 1997, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Det er ingen synlige lekkasjer, men lokal grønske langs kanten tyder på at vann kan bli stående på enkelte områder.
Rekkverket fremstår som solid, men målt høyde er ca. 94–96 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m, men tilfredsstillende kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Parkett er stedvis slitt og har noe oppsprekking i skjøter. Vegger har stedvis noe dårlig dekningsgrad på maling og fagmessig avslutninger ned mot lister.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dørlister har tydelige kloremerker.

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er flere åpne eller uttørkede elastiske fuger i innvendige hjørner og i overgangen mellom gulv og vegg.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Elastiske fuger mellom gulv og vegg har åpninger og tegn til uttørking.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt og slukdetaljer ikke kan verifiseres, dokumentasjon mangler. Alder (1997) innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette er kombinert med påviste svikt i overgangsfuger.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen er et dødsbo

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er generelt jevnlig vedlikeholdt, men enkelte konstruksjoner/bygningsdeler har behov for vedlikehold/utskifting

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med flislagt gulv

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Membran/tettesjikt er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Basert på opplysninger om byggeår legges det til grunn at membranen er fra 1997, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Det er ingen synlige lekkasjer, men lokal grønske langs kanten tyder på at vann kan bli stående på enkelte områder.

Rekkverket fremstår som solid, men målt høyde er ca. 94–96 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m, men tilfredsstillende kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat på soverom. Veggene har Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett er stedvis slitt og har noe oppsprekking i skjøter. Vegger har stedvis noe dårlig dekningsgrad på maling og fagmessig avslutninger ned mot lister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Retningsavvik er kontrollert i stue, kjøkken og soverom. Største målte avvik er 5 mm innenfor 2 meter og 10 mm målt gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørlister har tydelige kloremerker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dørflister med kloremerker bør utbedres eller byttes ut for å ivareta estetikk og forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert visuell kvalitet og økt slitasje over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er flere åpne eller uttørkede elastiske fuger i innvendige hjørner og i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Skjær ut og etabler nye, elastiske våtromsfuger i alle innvendige hjørner og i overgangen mellom gulv og vegg. Punkt reparer sementfuger som er brutt.

Åpne eller uttørkede fuger kan føre til at vann trenger inn bak flisene ved vannsprut eller dusjing, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Elastiske fuger mellom gulv og vegg har åpninger og tegn til uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner, og det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring.

Åpninger og uttørking i elastiske fuger øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt og slukdetaljer ikke kan verifiseres, dokumentasjon mangler. Alder (1997) innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette er kombinert med påviste svikt i overgangsfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Flexit-hette med brytere (lys/boost); indikerer tilkobling til boligavtrekk

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette fra Flexit som sannsynligvis er koblet til sentralt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Utover kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon i boligen

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en benkebereder på ca. 120 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Spørsmålene er ikke besvart da det er et dødsbo og eier ikke har bodd i leiligheten

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring for de elektriske arbeidene utført ved byggeåret er ikke fremlagt. Dette er årsaken til den satte tilstandsgraden og anbefalingen om en fullstendig elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det siden 1.1.1999 har vært et offentligrettslig krav om slik dokumentasjon. Vurderingen er gjennomført i henhold til NS 3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (Tryggere bolighandel).

Generell kommentar

Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringsskap. Det kan være feil i installasjonen som ikke er avdekket på grunn av begrensningene ved inspeksjonen og mangelen på spesifikk elektrofaglig kompetanse.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	36 504
----------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

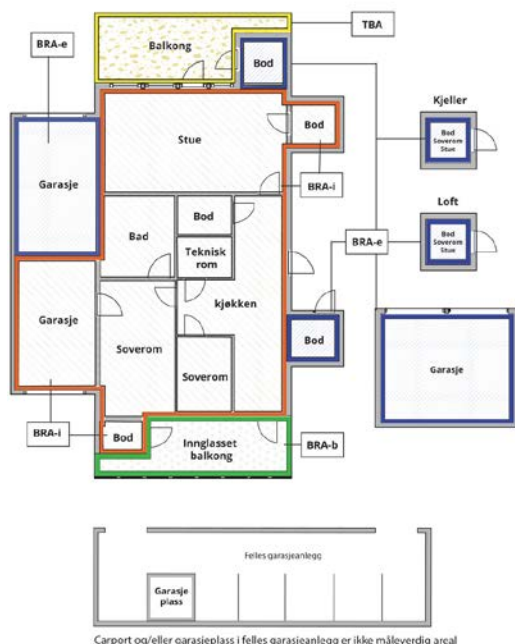
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	4		69	8
SUM	65	4			8
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	215	172		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvre Tverrgate 7B							
Hjemmelshaver Nilsen Torild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP6966828			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt, men det er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 17.12.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Nina-Kristin Nilsen

Sigrid-Kristin Hansen

Boligen

Øvre Tverrgate 7B
3050 Mjøndalen

3301-215/172/0/3

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Kjenner ikke til noen negative forhold ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Husordensregler for Sameie Øvre Tverrgate 7 (ØT7)

- 1) Alle har ansvar for å holde orden på våre fellesområder. Sameiet vårt skal være et godt sted å bo, og da er det viktig at både den innvendige og utvendige behandlingen av våre fellesarealer utføres på forsvarlig vis og i tråd med fellesskapets interesser.

Beboerne plikter å rette seg etter Husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og eventuelle besøkende.

Seksjonseier plikter å sørge for at samtlige medlemmer av husstanden, samt eventuelle leietakere, blir gjort kjent med de til enhver tid gjeldende Husordensregler.

Eventuelle brudd på – eller uenighet om tolkning av – Husordensreglene mellom berørte beboere, forutsettes forsøkt løst direkte mellom de involverte. I siste instans har styret ansvar for å påse at Husordensreglene overholdes på forsvarlig vis, og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

- 2) Det skal være ro i sameie i perioden mellom kl 23:00 til 07:00 på hverdager, og mellom kl 23:00 og 08:00 i helg & helligdager.

Vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin etc skal ikke benyttes i denne perioden.

Leilighetene må ikke benyttes på en slik måte at det kan være til sjanse eller ulempe for øvrige beboere. Boring, banking, snekring og høy TV / musikkspilling samt annet som skaper unormalt høy lyd skal ikke utføres etter kl 21:00 på hverdager eller kl 18:00 på lørdager.

- 3) Risting, banking av tepper o.l. fra terrasse er ikke tillatt. Ved behov for fjerning av snø / is skal mulig berørte naboer varsles på forhånd.

Fasade og fellesarealer, inkludert egne balkonger, skal være rene, ryddige og frie for søppel – slik at sameie fremstår med en felles lik standard og på en tiltalende måte.

Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring, evakuering eller annen ferdsel.

Inngangsdør skal alltid være lukket og låst. Det er beboernes felles ansvar å sørge for at ingen uvedkommende gis adgang til bygningen.

Røyking er ikke tillatt i noen del av de innvendige fellesrom. Det kan røykes i utvendige fellesareal, så lenge dette ikke er til sjanse for andre. Sneiper og snus skal ikke kastes noe sted på sameiets fellesarealer, herunder ut fra balkong eller vinduer.

- 4) Sykler, vogner o.l. skal oppbevares i egen bod, med unntak av strengt nødvendige hjelpemidler for funksjonshemmede.
- 5) Det er ikke tillatt å montere parabol, antenner, boder eller andre gjenstander som kan ansees å være i brudd med husets fasade for øvrig. Montering av markiser eller screens på

balkong og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret, og kan under ingen omstendighet strekkes utenfor egen eiendomsgrense.

- 6) Spyling med vannslange o.l. på egen terrasse er ikke tillatt. Ved behov for renhold på terrassen skal særskilt varsomhet utvises, slik at andre beboere ikke påføres sjenanse eller at det oppstår fare for følgeskader.
- 7) Ved grilling på egen terrasse er det kun lov å benytte gass- eller elektrisk grill. Styret minner alle beboere om sitt ansvar av å sørge for vedlikehold og tilsyn med slanger, koplinger etc.
- 8) Ved ønske om anskaffelse av husdyr, skal det på forhånd søkes styret om tillatelse. Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til skade eller sjenanse for andre beboere og seksjonseiere. Ved eventuelle gjentatte klager på naboens dyrehold, kan styret forby slikt dyrehold om det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
- 9) Sameiet er tildelt dunker for normert kapasitet til ordinært husholdningsavfall for sameiets beboere. Disse skal benyttes iht gjeldende regler hos RfD, og vil tømmes etter den til enhver tid oppsatte plan fra RfD.

Det er den enkelte beboers eget ansvar å frakte vekk større mengder papp & annen emballasje, trevirke, metall, brannfarlig avfall, lamper og annet elektrisk utstyr mm som RfD ikke tar med på sine ordinære innhentingsturer.

Midlertidig oppbevaring av avfall utenfor leilighetsinngangene er ikke tillatt.

- 10) Privat parkering skal skje på de plasser som er tildelt av sameie. Det er seksjonseiers plikt å sørge for at eventuelle gjester vet hvilke plasser dette gjelder. Ingen kan benytte andre ledige plasser, uten etter nærmere avtale. Styret skal til enhver tid holdes oppdatert om eventuelle leieavtaler for parkeringsplassene.
- 11) Henvendelser som ønskes behandlet av styret, skal meldes skriftlig i form av brev eller mail til styret. Det er en forutsetning at alle henvendelser skjer med navn og leilighetsnummer. Anonyme henvendelser vil som hovedregel ikke bli behandlet.
- 12) Sameie er knyttet direkte opp mot Alarmsentralen Sør-Øst 110 IKS. Ved utløsning av falsk alarm, er det et personlig ansvar for alle beboere som utløser denne, så raskt som mulig å ringe nødnummer 110 direkte for å annullere automatisk utrykning fra brannvesenet. Om så ikke gjøres **og** det tilkommer et gebyr for utrykningen, vil denne bli fakturert den som er ansvarlig for alarm- utløsningen.

Vedtatt av årsmøte, 25.05.2023

VEDTEKTER

FOR

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

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Øvre Tverrgate 7.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

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

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

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

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

KAP 2. RÅDERETT, MISLIGHOLD, ENDRINGSARBEIDER OG ANSVAR

§ 2-1 Fysisk råderett

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

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

§ 2-2 Rettslig råderett

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

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

§ 2-3 Registrering av seksjonseiere

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

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

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

§ 2-5 Mislighold

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

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

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

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

§ 2-6 Bygningsmessige arbeider

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

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

§ 2-7 Forsikringer

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

§ 2-8 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

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

KAP 3. ÅRSMØTE

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 3-2 Ordinært årsmøte

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

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

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

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

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

Vedtatt på årsmøte 30. april 2020

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

§ 3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 3-10 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

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

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

KAP 4. STYRET M.V

§ 4-1 Styret – sammensetning

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

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

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

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

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

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

§ 4-2 Styremøter

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

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

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

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

§ 4-3 Styrets virksomhet

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

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

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

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

§ 4-6 Inhabilitet

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

§ 4-7 Revisor

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

KAP 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

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

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

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

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

Næringsseksjonen – seksjon 1
Boligseksjonene – seksjon 2 - 13

Generelt:

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

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

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

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

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer

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

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

§ 5-3 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

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

§ 5-5 Ordensregler

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

§ 5-6 Eierseksjonsloven

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-215/172/0/7, Øvre Tverrgate 7F, 3050 MJØNDALEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	29.09.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

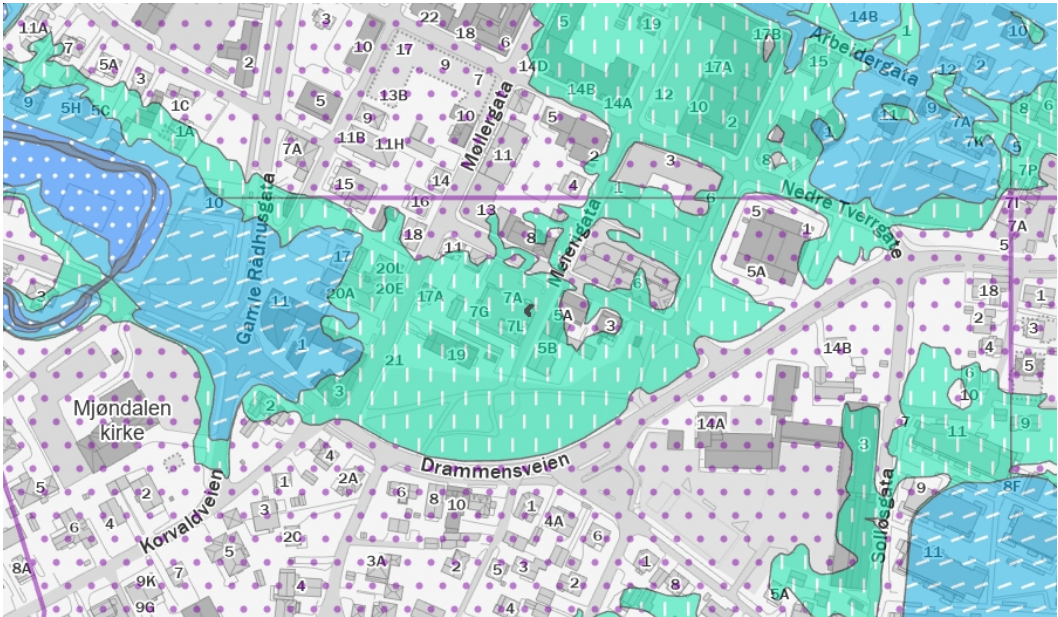
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.68 km
Forurenset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	29.09.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	33.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.19 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	29.09.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

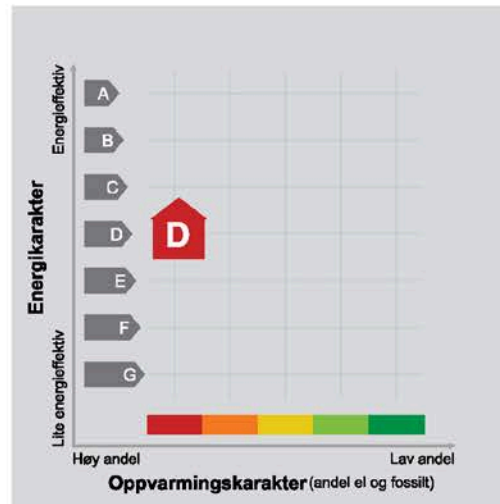
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Tverrgate 7B
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8028958
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-243034
Dato	28.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mjøndalen skole Linje 53, 56	2 min 0.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 521 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Steinberg skole (1-7 kl.) 177 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Veivangen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min 7 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 8.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

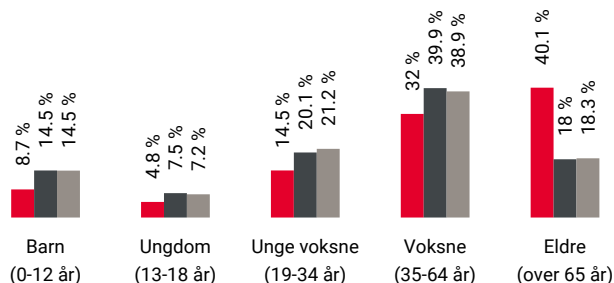
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min 0.6 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Mjøndalen	2 min
Rema 1000 Mjøndalen Post i butikk	4 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 81/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



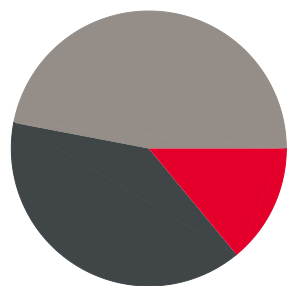
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Mjøndalen Sport	3 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...	0.2 km	
	Solløsgata/Såsengata balløkke	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Family Sports Club Mjøndalen	10 min	
	Sporty24 Mjøndalen	10 min	

Boligmasse



14% enebolig
39% blokk
47% annet

Varer/Tjenester



Buskerud Storsenter

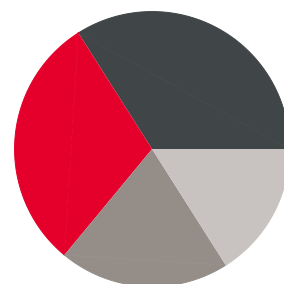
17 min



Mjøndalen apotek

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
34% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



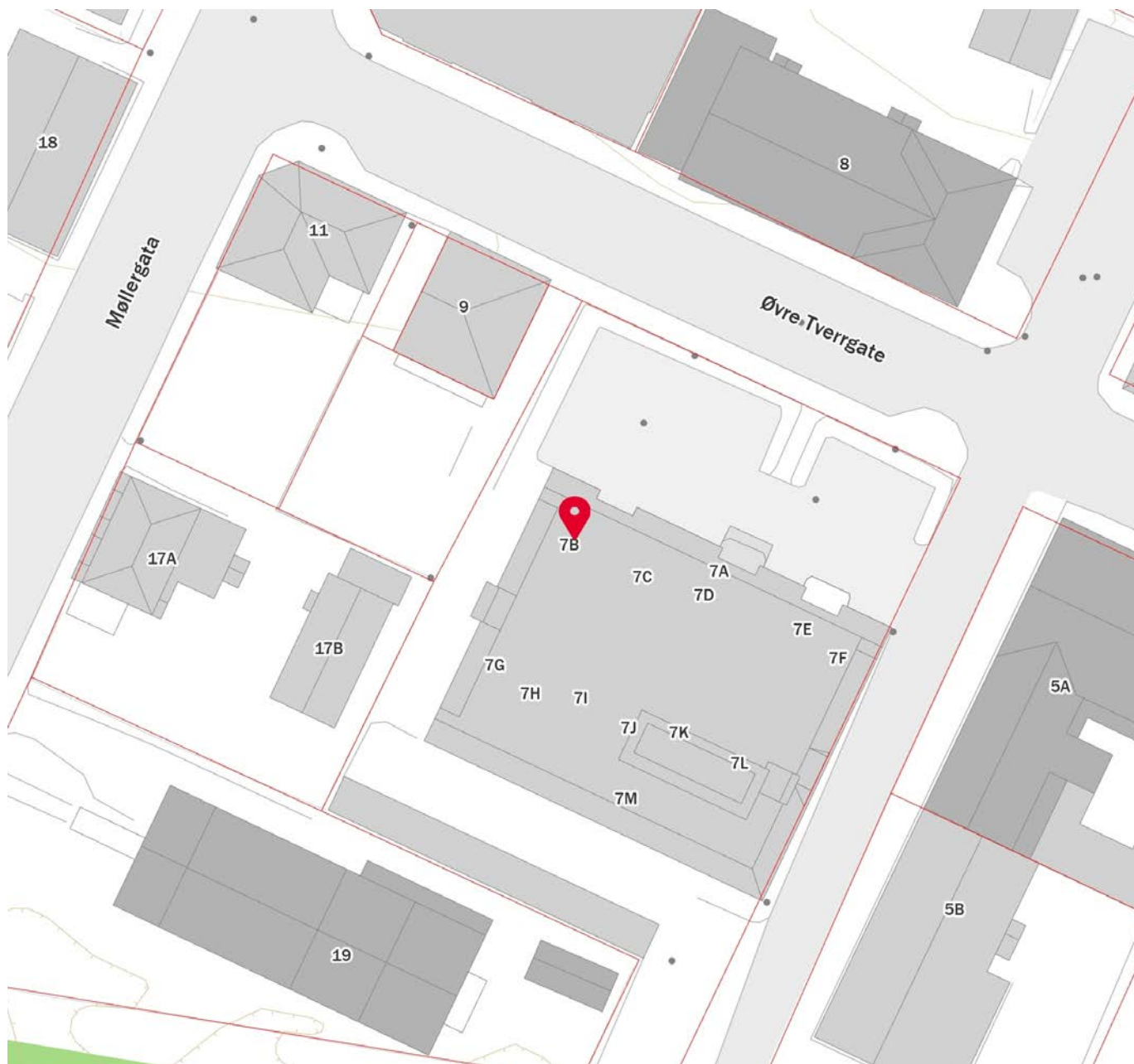
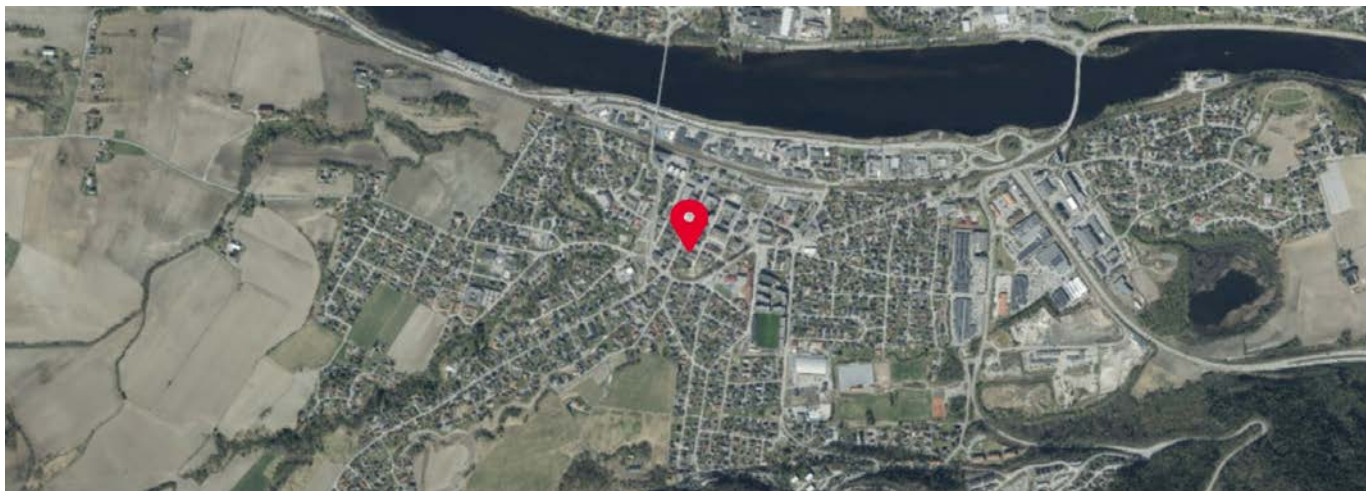
0%

59%

Hatten/Drammensveien
 Drammen
 Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Tverrgate 7B
3050 MJØNDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre