

Drammensveien 77



Velkommen til

# Drammensveien 77



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

# Mjøndalen

## Meget delikat og flott topp- og endeleilighet - Nytt bad i 2020 - 2 soverom - Balkong - Carport

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 490 000,- |
| Omkostninger | 88 600,- |
| Totalpris | 3 578 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 299,- |
| BRA-i | 63 kvm |
| Totalt BRA | 69 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1995 |
| Megler | Marte Steenberg Gran |
| Telefon | 469 35 116 |
| E-post | m.gran@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Drammensveien 7Z!

Dette er en meget flott topp- og endeleilighet med sentral beliggenhet i Mjøndalen sentrum. Her får du en lettstelt hverdag med parkering i carport og delvis heisadkomst.

Eiendommens høydepunkter:

- Leiligheten har en meget god standard, med delikate farger og materialvalg
- 2 gode soverom
- 4.etg med delvis heisadkomst
- Nytt og delikat bad fra 2020
- Flott kjøkken
- Innbydende balkong med sol til sen kveld sommerstid
- Bodplass på 18kvm i leiligheten, samt bod på bakkeplan
- Parkering i carport
- Fra leiligheten er det gangavstand til "alt", med kort vei til en rekke butikk og servicetilbud, samt kort vei til tog og buss

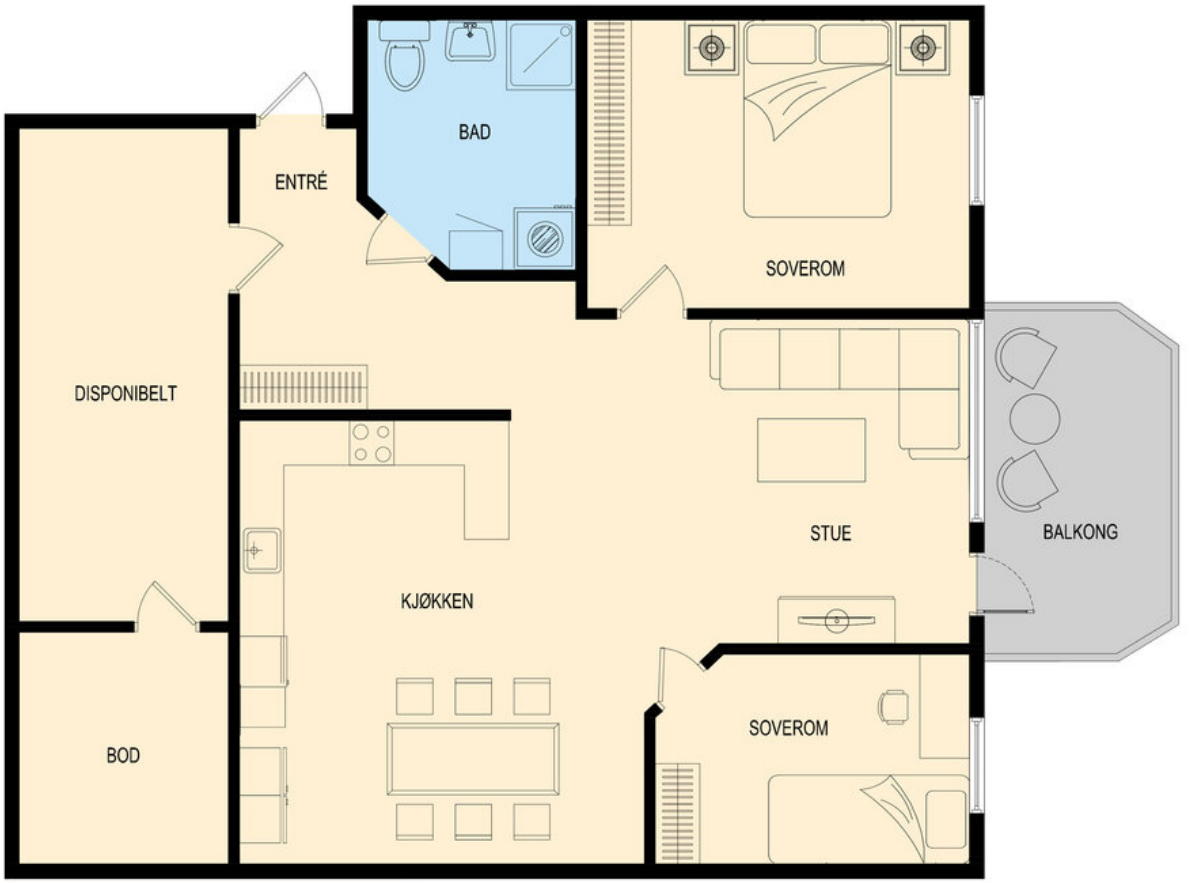
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 63 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 69 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entrè, stue, kjøkken, bad, 2 soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med takoverbygg

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.




Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK
































LADY

Informasjon

# Drammensveien 77

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0001/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Drammensveien 7Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214, bnr 107, snr 26 i Drammen kommune

### Selgere
Dina Edvarda Thomassen Morgas
Lance Dale Morgas

### Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1995

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entrè, stue, kjøkken, bad, 2 soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med takoverbygg

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
To boder i leiligheten har lav himlingshøyde og er derfor ikke målbart som bruksareal. De er på ca. 18 kvm.

## Solforhold

Sørvest-vendt balkong i øverste etasje, usjenert og svært gode solforhold både sommer og vinter. Sola står til ca kl.21.30 sommerstid.

## Innhold

4.etg: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg er det en bod i samme etasje med gulvareal på ca 18 kvm, men rommet har ikke målbart areal.
Utvendig bod i felles rekke ved parkeringsplass på ca 6 kvm.

## Standard

Entré: Velkommen hjem! Enkel adkomst til leiligheten via heis til 3., og videre trapp. Entréen er romslig, med god plass for å henge av seg i garderobeskap.

Stue: Lys og fin stue i åpen løsning med kjøkken. Stuen er enkel å møblere, med god plass for romslig sofa med tilhørende møblement. Stuen er pent belyst med downlights, samt har den delikate overflater. Fra stuen er det utgang til takoverbygd veranda på 6 kvm med fin plass for utemøblement. Verandaen er sydvestvendt og har gode solforhold for ettermiddags- og kveldssol.

Kjøkken: Pent og romslig kjøkken med godt med skap og benkeplass. Kjøkkenet har profilerte fronter som ble malt i 2018. Videre er det integrerte hvitevarer med koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro. Frittstående kjøleskap medfølger ikke.

Bad: Meget delikat og tidsriktig bad med sorte detaljer som sto helt nytt i 2020. Badet er flislagt, og inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med innfellbare vegger og moderne armatur, vegghengt toalett, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og dimbare downlights i tak.

Soverom: Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass for dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2 er av mindre størrelse og egner seg ypperlig som barnerom/gjesterom/kontor med plass for seng og pult. Begge soverommene er malt i duse farger med fine gulv.

Bod: I bakkant av kjøkken er det en meget romslig bod på hele 18 kvm. Arealet er ikke målbart eller godkjent for varig opphold. Rommet er definert som bod, med godt med oppbevaringsmuligheter både i den innredede delen samt i bodområdet innenfor.

## Parkering

Med leiligheten følger en biloppstillingsplass i carport merket med Z. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

Utført av tidligere eier:
2018 - Nye gulv og lister i alle rom inkl bod 1, nye dører, malt kjøkkeninnredning, flyttet dør til hovedsoverom, malt alle vinduer, tak og vegger inkl bod 1

2019 - Isolerte vegger til bod 1, montert ny induksjonstopp
2020 - Totalrenovert bad, montert spotkasser i gang og stue med dimbare downlights
Utført av nåværende eier:
2021 - Mjøndalen Installasjon: Byttet til jordfeilautomat
2022 - Lagt om diverse stikkontakter i stue og soverom
2023 - Ny bryter montert på bad

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad ble totalrenovert våren 2020. Rørlegger: Axor VVS. Elektriker: Mjøndalen Installasjon. Flis: egeninnsats av tidligere eier Harald Steinsholt.
- El-anlegg: BDM elektro 2018. Mjøndalen Installasjon 2021. Finn Haugen elektroentreprenør 2021, 2022 og 2023. Alt ligger som samsvarserklæringer i boligmappa. Har bl.a. blitt montert nye spotter i gang og stue i 2020, lagt om div stikk i stue og soverom i 2018 og i 2022, byttet til jordfeilautomat i 2021 og ny bryter på bad i 2023.
- Styret har godkjent at man kan installere el-billader for egen regning.
- Drammen Rørservice 09.01.25 reparasjon av overgang vannlås/avløp under kjøkkenvask etter en lekkasje, samt bytte av durgoventil. Etter lekkasje vannlås/avløp under kjøkkenvask ba vi sameiets husforsikring om å besiktige skaden da lekkasjen førte til litt vann på gulvet og en reist skjøt i laminaten. Ifølge Kaph Entreprenør som besiktiget skaden var skaden liten og trengte ikke utbedring.
- Det er planlagt en 10 års vedlikeholdsplan som vil innebære økning av fellesutgiftene.

## Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

## Byggemåte

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

BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT
- Leilighet i 4. etasje
- Bygning fra 1995 over fire etasjer
- Yttervegger i rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk
- Saltak tekket med betongtakstein
- Renner og nedløp i plastbelagt stål
- Fasade i teglstein og delvis trepanel

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Balkong: TG2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
- Våtrom: TG2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.

- Kjøkken: Waterguard og komfyrvakt er ikke montert.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille: Det er registrert skjevhet i gulv i stue, kjøkken og soverom.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap kan medfølge om ønskelig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 8 200,- i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 299,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Drift: kr. 3 845,- (inneholder bygningsforsikring, renovasjon, vaktmester, snøbrøyting, styrehonorar, forretningsførsel, strøm- og vedlikehold av fellesarealer mm)
- Kabel TV og internett: kr. 404,- (grunnpakke fra GET/Telia)
- Dugnad: kr. 50,- som fås tilbakebetalt ved oppmøte

Sameiet har fått gjennomført en vedlikeholdsanalyse, og fått fra USBL en 10 års vedlikeholdsplan. Det indikerer en økning i felleskostnadene. Endringen vil tre i kraft Juni 2025. Felleskostnadene blir da totalt kr. 6 143,-.

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

### Kommunale avgifter

Kr 16 382,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr. 10 158,-
- Avløp: kr. 6 224,-

Renovasjon faktureres felles for sameiet gjennom felleskostnadene.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring gjennom felleskostnadene
- Kabel-tv/internett gjennom felleskostnadene

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 683 459,-
Som sekundærbolig: kr. 2 733 835,-

### TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er via Telia og er inkl i fellesutgiftene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Drammensveien 7, orgnr. 984658559

### Om sameiet

Sameiet Drammensveien 7 består av 26 boligseksjoner. Sameiet har en egen hjemmeside: https://www.dv7.no.

Følgende arbeider er utført eller under arbeide:
- Oppgradering av heishus utført
- Ny nedkjøring rampe ble utført
- Det ble utført reparasjoner etter lekkasje
- Det ble byttet 3 vinduer i A, D og G da disse hadde råtnet
- Det ble reparert skader på nedløpsrør fra tak ved hovedinngang og montert varmekabel her
- Det ble montert lye LED lede lys alle nødvendige steder for å møte HMS krav til evakuerings ruter
- Vaskefirma ble byttet
- Styret har gjort avtale om vaktmester tjenester
- Nye brannslukkere ble levert i forbindelse med dugnaden
- Ønsker man elbil-lading til sin p-plass kan man på egen regning og initiativ hyre elektriker til å trekke strøm fra eget strømskap til p-plassen

Sameiet har fått gjennomført en vedlikeholdsanalyse, og fått fra USBL en 10 års vedlikeholdsplan. Det indikerer en økning i felleskostnadene på mellom kr. 1 500-2 000,- som følge av vedlikeholdsplanen.

### Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Fellesformue
Kr 34 686,- pr. 10.02.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 48 556,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. 104 951,-. Regnskapet er ferdig i April og blir lagt ut sammen med budsjett til alle sameiere i innkalling til årsmøte.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Det betales kr. 50,- hver mnd for dugnad. Om man deltar på dugnaden blir det tilbakebetalt kr. 600,- i innbetalte fellesutgifter.

### Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig avtale med styret.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86617539

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 843 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst
For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leilighet beliggende i Mjøndalen sentrum med nærhet til alt du trenger i hverdagen. I sentrum finner du Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, frisørsalonger og en

rekke andre butikker. Nytt spa-senter er nettopp etablert.

Her ligger også jernbanestasjon med lokaltog til Oslo. Avgang hver time, 2 ganger i timen morgen/ettermiddag. Reisetid til Nationaltheatret er 46 min og Drammen er 10-12 min. Hyppige lokale bussavganger til Drammen, Hokksund etc.

Nærhet til både skoler og barnehage.

Ca. 5 min. gange til Mjøndalen stadion og Mjøndalshallen (med innendørs fotball- og håndballbane), der Mjøndalen Idrettsforening (MIF) har et stort og populært tilbud for barn, unge og voksne (som fotball, bandy, ski, turn, etc.). Like ved ligger Family treningssenter, kunstisbane og tennisbaner. Andre aktiviteter for barn- og unge foregår bl.a. i Mjøndalen samfunnshus (ungdomsklubb og barne- og ungdomsteater ), Mjøndalen kirke (speider), Mjøndalen skole (skolekorps) og i ulike menigheter. Danse- og yogastudio finnes også i sentrum.

Ikke langt unna er Mjøndalsskauen med attraktive turområder, badevann og merkede turstier. Kort kjøretur til skiterreng med lysløyper.

Ca. 20-30 min gange (5 min kjøring) til Alti Buskerud (Buskerud Storsenter) i Krokstadelva med 60+ butikker, 1200 parkeringsplasser. Her ligger også Eknes Svømmehall.

### Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligblokker og annen sentrumsbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Det er kun noen få meter til kollektivknutepunkt for buss og tog. Det er god bussforbindelse til Drammen, Hokksund og Oslo.

Bussturen til Oslo S tar en time. Togforbindelsen fra Mjøndalen sentrum er også god. Det tar ca 30 minutter med tog fra Mjøndalen til Asker, ca 45 minutter til Oslo og 35 minutter til Kongsberg. En 10-minutters kjøretur tar deg til Drammen sentrum.

### Skoler og barnehager

Mjøndalen barneskole (1-7klasse) og Veiavangen ungdomsskole. Videre har man videregående skoler som Åssiden eller Eiker som ligger i henholdsvis Drammen og Hokksund. For de små ligger det flere barnehager i området, som Vassenga barnehage.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.1996.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.10.1996.
Følgende avviker fra tegningen:
- Ekstra soverom i stue.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

### Regulerings- og arealplaner

Sameiets eiendom er avsatt til nåværende sentrumsformål og flomfare samt forhold som skal avklares og belyses i henhold til kommuneplan datert 07.10.2015.

Deler av sameiets eiendom er regulert til samferdsel, sentrumsformål i henhold til områderegulering for Mjøndalen sentrum datert 19.06.2019. En liten del av sameiets eiendom er også regulert til fortau i henhold til detaljregulering Stadionkvartalet datert 26.09.2018.

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller kommunen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/214/107/26:
23.07.1975 - Dokumentnr: 5174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3301 Gnr:214 Bnr:107 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 11165 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90 % av den til enhver tid siste tgl. omsetningsavgift for den enkelte seksjon.
Gjelder denne registerenheten med flere .

20.12.1995 - Dokumentnr: 11165 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1787

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-

Nordvik grunnpakke markedsføring med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3 900,-

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

## Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

## Megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Drammensveien 77

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 214, bnr. 107, snr. 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 16.02.2025 **Rapportdato:** 23.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1173 **Referansenummer:** RT9469

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## N Takst og Eiendom AS

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

**Rapportansvarlig**

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leilighet i 4. etasje.
- Bygning fra 1995 over fire etasjer.
- Yttervegger i rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
- Saltak tekket med betongtakstein.
- Renner og nedløp i plastbelagt stål.
- Fasade i teglstein og delvis trepanel.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- I leiligheten finnes det en bod/uinnredet rom på ca. 18 m². Rommet er ikke målbart grunnet lav takhøyde og er heller ikke godkjent for varig opphold.
- Utebod og parkeringsplass med plass: Z

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995**

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 1996.

Leiligheten har en takoverbygd balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Trepanel i soverom og boder.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- MDF-plater på bad.
- Trepanel i boder.
- Takessplater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leilighetens innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Plate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.

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

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt vindusventiler i øvrige rom.

Oso varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenk.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

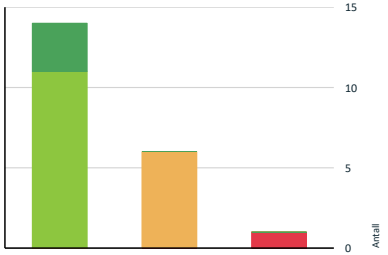
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for oppføring av bygget.
Det er imidlertid oppført et ekstra soverom som ikke fremkommer på de godkjente tegningene fra byggeåret.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1995

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 1996.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold må påregnes på balkongdøren. TG 2

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en takoverbygd balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert en rekkverkshøyde på 0,93m.

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

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom.

# Tilstandsrapport

Vegger:
- Flis på bad.
- Trepanel i soverom og boder.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- MDF-plater på bad.
- Trepanel i boder.
- Takessplater i øvrige rom.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Det er registrert en hevet skjøt i laminatgulvet på kjøkkenet, fra en tidligere lekkasje fra vannlåsen, samt noen mindre hakk i gulvet på soverommet. TG 2
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert følgende retningsavvik:
- 34mm gjennom hele, og 21mm innenfor 2 meter i kjøkken. TG 3.
- 18mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2 meter i stue. TG 2.
- 18mm gjennom hele, og 12mm innenfor 2 meter i soverom. TG 2.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det er registrert mindre hakk på døren til soverommet, ellers ble det ikke observert skader eller avvik utover normal bruksslitasje.



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

4. ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av MDF-plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

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

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 20 år.

Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

# Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
Det finnes heller ikke dokumentasjon som bekrefter en godkjent løsning uten drensåpning.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



4. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

IKEA KJØKKEN

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Plate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.

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

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.

4. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrørene har en middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.

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

TG2 er gitt fordi de innvendige kobberrørene på kjøkkenet er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

### TG 1 Avløpsrør

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

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

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenk.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Levetid for varmtvannsbereder: 20 år.
Gjenværende levetid: Utløpt.

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

### TG 1 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 elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
Det ble utført tilsyn av el-tilsynet i 2021 hvor det ble avdekket mindre avvik som ble utbedret av Finn Haugen Elektroentreprenør - samsvarserklæring foreligger.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Finn Haugen Elektroentreprenør - utbedring av jordfeilautomater og ledning/koblinger til varmtvannsbereder.**

**Inntak og sikringsskap**

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

# Tilstandsrapport

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



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 4. Etasje | 63 | | | 63 | 6 | 18 | 81 |
| 1. Etasje | | 6 | | 6 | | | 6 |
| **SUM** | **63** | **6** | | | **6** | **18** | **87** |
| **SUM BRA** | **69** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2 | | |
| 1. Etasje | | Utebod | |

**Kommentar**

TBA:
- Takoverbygd balkong på ca. 6 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 6 m²

ALH:
- To boder med lav himlingshøyde på ca. 18 m². (ikke målbart)

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for oppføring av bygget.
Det er imidlertid oppført et ekstra soverom som ikke fremkommer på de godkjente tegningene fra byggeåret.



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2020 (vår) – Bad totalrenovert med nye fliser, ny membran, nytt toalett, dusj og baderomsinnredning.
- Rørlegger: Axor VVS
- Elektriker: Mjøndalen Installasjon
- Flislegging: Egeninnsats av tidligere eier Harald Steinsholt
2020 – Montering av nye spotter i gang og stue.
2021 – Mjøndalen Installasjon: Byttet til jordfeilautomat.
2021, 2022 og 2023 – Finn Haugen Elektroentreprenør: Elektriske arbeider utført.
2022 – Lagt om diverse stikkontakter i stue og soverom.
2023 – Ny bryter montert på bad.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 63 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.2.2025 | Emil Nguyen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 214 | 107 | | 26 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Drammensveien 7 Z

**Hjemmelshaver**
Morgas Dina Edvarda Thomassen, Morgas Lance Dale

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Drammensveien 7Z har en sentral beliggenhet i Mjøndalen sentrum, med kort avstand til servicetilbud som butikker, treningssenter, apotek, restauranter og legekontor.
Eiendommen ligger ca. 400 meter fra Mjøndalen togstasjon og har enkel adkomst til E134 mot Drammen og Kongsberg.
Familievennlig område med gangavstand til skoler og barnehager.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen er regulert for sentrumsformål.

**Om tomten**

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 500 000 | 2021 |



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligmappa | | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring - Finn Haugen Elektroentreprenør | | | Gjennomgått | | Nei |
| Skaderapport 2025 - Kaph Entreprenør AS | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.02.2025 | |
| 2 | 23.02.2025 | |
| 3 | 23.02.2025 | |
| 4 | 23.02.2025 | |
| 5 | 23.02.2025 | |
| 6 | 23.02.2025 | |
| 7 | 23.02.2025 | |
| 8 | 23.02.2025 | |
| 9 | 02.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



Drammensveien 7 Z, 3050 MJØNDALEN
Gnr 214 - Bnr 107
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RT9469

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Morgas, Lance Dale | 9578-5999-4-2813829 | 2025-02-18 22:26:12 |
| MORGAS, DINA EDVARDA THOMASSEN | 9578-5999-4-1248636 | 2025-02-18 22:18:15 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0001/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Drammensveien 7Z, 3050 MJØNDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Dina Edvarda Thomassen Morgas, Lance Dale Morgas

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 86617539
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad ble totalrenovert våren 2020 med nye fliser, ny membran, nytt toalett, dusj og baderomsinnredning. Rørlegger: Axor VVS Elektriker: Mjøndalen Installasjon Flis: egeninnsats av tidligere eier Harald Steinsholt

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ukjent hvem som gjorde hva, tidligere eier oppga følgende: Ny membran på gulv og vegger og nytt sluk. De som utførte arbeidet er nevnt over.

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny membran på gulv og vegger og nytt sluk. Bad ble totalrenovert våren 2020 med nye fliser, ny membran, nytt toalett, dusj og baderomsinnredning. Rørlegger: Axor VVS (faktura ligger i boligmappa) Elektriker: Mjøndalen Installasjon (faktura ligger i boligmappa) Flis: egeninnsats av tidligere eier Harald Steinsholt

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mjøndalen Installasjon 2021, Finn Haugen elektroentreprenør 2021,22 og 23, BDM elektro 2018, alt ligger som samsvarserklæringer i boligmappa. Har bl.a. blitt montert nye spotter i gang og stue i 2020, lagt om div stikk i stue og soverom i 2018 og i 2022, byttet til jordfeilautomat i 2021, ny bryter på bad i 2023.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 20.10.2021, se eltilsyn i boligmappa, utbedret 31.10.2021 av Finn Haugen elektroentreprenør, se samsvarserklæring i boligmappa

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Styret har godkjent at man kan installere el-billader for egen regning

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drammen Rørservice 09.01.25 reparasjon av overgang vannlås/avløp under kjøkkenvask etter en lekkasje, samt bytte av durgoventil.

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ligger i 4. etasje

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det var tilsyn 2021 og det ble utbedret jordfeilvarsler og kontrollert varmekolbe

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

Nei

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

**Beskriv:** Lekkasje fra overgang vannlås/avløp under kjøkkenvask, reparert av Drammen Rørservice 09.01.25

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

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Etter lekkasje vannlås/avløp under kjøkkenvask ba vi sameiets husforsikring om å besiktige skaden da lekkasjen førte til litt vann på gulvet og en reist skjøt i laminaten. Ifølge Kaph Entreprenør som besiktiget skaden var skaden liten og trengte ikke utbedring.

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Vi kjøpte boligen i 2021 av Nordvik, både salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport foreligger også fra da, spør megler.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei



**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Ja

**Beskriv:** Det er planlagt en 10 års vedlikeholdsplan som vil innebære økning av fellesutgiftene

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 10-0001/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| MORGAS, DINA EDVARDA THOMASSEN | 2025-02-18 | Morgas, Lance Dale | 2025-02-18 |

Identifikasjon

bankID MORGAS, DINA EDVARDA THOMASSEN

Identifikasjon

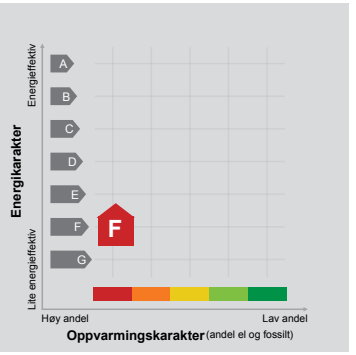
bankID Morgas, Lance Dale

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Drammensveien 7Z |
| Postnummer | 3050 |
| Sted | MJØNDALEN |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 107 |
| Seksjonsnummer | 26 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 8032661 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-81624 |
| Dato | 18.02.2025 |




**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.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Redusér innetemperaturen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1995 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 63 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

BankID Signing
Finn Røine
2024-05-08

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2024-05-08

BankID Signing
David Brandt
2024-05-08

# PROTOKOLL
# FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET DRAMMENSVEIE..

Den 07.05.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien /
Sted: Samfunnshuset i Mjøndalen

## 1. KONSTITUERING

Til stede var 8 sameiere og 2 med fullmakt, totalt 10 seksjoner var representert.

Bjørn Martin Solberg ble valgt til møteleder.

Marianne Gulbrandsen ble valgt til referent.

Finn Røyne og David Brandt ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

## 2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet 2023 som viste et overskudd med kr. 48 556- ble godkjent
Resultatet føres med kr 48556,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 110.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte 2024.

## 5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra sameiere, kun 1 forslag fra styret.

**Sak 6.1**
Forslag til vedtak;

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.
Vedtektene justeres i henhold til forslag.

## 7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Det skal velges 2 medlemmer til styret.

Årsmøte behandlet forslag til medlemmer:

Styremedlem Turid Smith Johansen stiller til gjenvalg for 2 år
Ny kandidat David James Brandt stiller til valg for 2 år

Årsmøtet gjennomførte valg, og styret består etter dette av:

| | | |
|---|---|---|
| Styrets leder, | Bjørn Martin Solberg | gjenværende 1 år |
| Styremedlem, | Marianne Gulbrandsen | gjenværende 1 år |
| Styremedlem, | Turid Smith Johansen | Valgt for 2 år |
| Styremedlem, | David James Brandt | valgt for 2 år |

Drammen den 07.05.2024

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Martin Solberg | David Brandt | Finn Røine |
| Møteleder | Sameier | Sameier |

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7

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

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

Sted: usbl.no

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

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

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

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

### 2. Bytte av revisor

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

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

BOALLIANSEN FORVALTNING

## Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Sameiet Drammensveien 7

## Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## Til seksjonseierne i Sameiet Drammensveien 7

**Velkommen til årsmøte, tirsdag, 7. mai 2024 kl 18.00**
**Sted: Samfunnshuset i Mjøndalen**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Drammensveien 7 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

**Dato: 07.05.2024 kl. 18.00**
**Sted: Samfunnshuset i Mjøndalen**

**DAGSORDEN**

**1) KONSTITUERING**

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

**2) ÅRSMELDING FRA STYRET**

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

**3) ÅRSREGNSKAP**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 som viser et overskudd på kr.48.556,- godkjennes. Resultatet føres med kr. 48.556,- mot egenkapital.

**4) GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 110.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

**5) BUDSJETT**

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 er godkjent i styret og tas til etterretning.

**6) INNKOMNE FORSLAG**

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

**7) VALG AV STYRE**

Det skal velges 2 medlemmer til styret. Se innstilling.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 23.4.2024

_____
Bjørn Martin Solberg
Styreleder

**Vedlegg til innkallingen:**

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Styrets innstilling til valg
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

## STYRETS BERETNING SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

Følgende arbeider er utført eller under arbeide:

I perioden fra siste årsmøtet har det vært avholdt 11 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter med leverandører og konsulenter.

Ny nedkjøring rampe ble utført. Styrets krav om bredere åpning mot veien ble avvist med referanse til kommunal og fylkes veiplan forskrifter.

Det ble utført reparasjoner etter lekkasje.

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

Det ble byttet 3 vinduer i A, D og G da disse hadde råtnet.

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

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

Vaskefirma ble byttet.

Styret har gjort avtale om vaktmester tjenester. En god del av hans arbeide er opprydding i søppelrom grunnet dårlig sortering fra enkelte sameiere / leietakere.

Egenmeldings skjema for HMS som skal utfylles av seksjons eiere en gang i året ble utlevert. Det er viktig at dette besvares umiddelbart etter mottakelse. Til tross for purring, klarte ikke alle å levere skjema i 2023.

Når det gjelder utleie så er enkelte veldig likeglad med å informere styret. Styret må gå og lese på postkasser og lete rundt og ringe på dører. Dette arbeidet vil styret nå overføre til regnskapsfører, som er den som oppdaterer arkivet vi er pliktig til å holde oppdatert i henhold til HMS. For ordens skyld opplyser styret at utleier vil bli belastet med disse kostnadene som pr. dags dato ligger på 950 kr timen + mva. Her er det mye å spare ved å følge husordensreglene og sende melding til styret.

Nye brannslukkere ble levert i forbindelse med dugnaden.

Det ble avholdt 1 dugnad hvor 17 sameiere deltok.

Styret vil vurdere gradvis bytte armaturer til LED i fellesarealer og garasje. Dette ble utsatt grunnet økonomi.

Drammen den 14.3.2024

I styret for Sameiet Drammensveien 7

| | |
|---|---|
| Bjørn martin Solberg (styreleder) | Turid Smith Johansen |
| Lida Mari Dehghan | Marianne Gulbrandsen |

# Årsregnskap 2023
# Sameiet Drammensveien 7

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 984 658 559**

## RESULTATREGNSKAP

### Sameiet Drammensveien 7

| | Noter | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter felleskostnader** | 1 | **1 118 119** | **905 988** | **1 133 600** | **1 213 115** |
| Innkrevde felleskostnader eks vedl.f | | 1 007 959 | 793 668 | 1 008 000 | 1 078 515 |
| Innkrevd andel TV/internett | | 102 960 | 96 720 | 110 000 | 119 000 |
| Innkrevd andel dugnad | | 7 200 | 15 600 | 15 600 | 15 600 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 118 119** | **905 988** | **1 133 600** | **1 213 115** |
| | | | | | |
| **Lønn og personalkostnader** | 2 | **127 105** | **275 895** | **212 800** | **125 242** |
| Lønn til ansatte | | 6 930 | 130 185 | 80 000 | 0 |
| Feriepenger | | 832 | 15 622 | 9 600 | 840 |
| Feriepenger over 60 år | | 159 | 2 994 | 0 | 161 |
| Styrehonorar | | 103 500 | 93 000 | 95 000 | 110 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 15 566 | 31 469 | 26 200 | 14 100 |
| Arb.giv.avg av pål. feriepenger | | 118 | 2 625 | 2 000 | 141 |
| **Driftskostnader** | | **508 512** | **457 310** | **504 078** | **537 724** |
| Frakt, transportkostnad og forsikring | | 2 000 | 0 | 0 | 0 |
| Elektrisitet | | 27 559 | 30 603 | 32 000 | 30 000 |
| Renovasjonsavgift | | 82 616 | 73 678 | 86 000 | 84 800 |
| Vann- og avløpsavgift | | 2 384 | 1 876 | 5 000 | 3 024 |
| Renhold | | 60 804 | 64 411 | 70 000 | 80 300 |
| Vaktmestertjenester | | 29 325 | 0 | 0 | 20 000 |
| Heistelefonkostnader | | 0 | 1 175 | 2 500 | 2 500 |
| Skadedyrarbeid | | 30 278 | 82 776 | 80 000 | 34 600 |
| Annen leiekostnad | | 6 000 | 0 | 0 | 0 |
| Inventar | | 0 | 1 532 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | | 0 | 1 235 | 1 500 | 10 000 |
| Honorar revisjon | | 14 806 | 0 | 6 000 | 9 900 |
| Forretningsførerhonorar | | 49 465 | 46 710 | 48 578 | 51 100 |
| Honorar for økonomisk rådgivning | | 1 792 | 5 625 | 0 | 0 |
| Vakthold | | 2 299 | 3 661 | 5 000 | 3 100 |
| Kontorrekvisita | | 0 | 320 | 1 000 | 2 500 |
| Data/EDB kostnad | | 569 | 924 | 2 000 | 1 500 |
| Internett / TV | | 121 975 | 103 665 | 110 000 | 119 000 |
| Porto | | 0 | 722 | 0 | 0 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | | 1 832 | 1 016 | 3 500 | 2 500 |
| Forsikring | | 67 745 | 29 712 | 40 000 | 68 700 |
| Årsmøter / Generalforsamlinger | | 143 | 3 803 | 2 000 | 200 |
| Øres avrunding | | -24 | -2 | 0 | 0 |
| Bank- og kortgebyr | | 3 782 | 3 611 | 4 000 | 3 800 |
| Annen kostnad | | 3 162 | 258 | 5 000 | 10 200 |
| **Reparasjon og vedlikehold** | 3 | **456 001** | **299 234** | **417 000** | **654 800** |
| Reparasjon og vedlikehold bygninge | | 193 892 | 203 742 | 250 000 | 400 000 |
| Drift/vedlikehold VVS | | 0 | 10 334 | 50 000 | 5 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | | 80 056 | 3 586 | 10 000 | 80 000 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | | 44 918 | 26 320 | 35 000 | 43 700 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | | 35 736 | 23 554 | 30 000 | 11 400 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | | 0 | 5 000 | 0 | 5 000 |
| Egenandel forsikring | | 10 000 | 0 | 0 | 10 000 |
| Kostnader dugnader | | 704 | 7 385 | 12 000 | 15 600 |
| Snøbrøyting og strøing | | 90 694 | 19 313 | 30 000 | 84 100 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 091 617** | **1 032 440** | **1 133 878** | **1 317 766** |
| **Driftsresultat** | | **26 501** | **-126 452** | **-278** | **-104 651** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | | | |
| **Annen renteinntekt** | 4 | **19 380** | **10 537** | **0** | **0** |
| Annen renteinntekt | | 19 380 | 0 | 0 | 0 |
| Renteinnekter bank | | 0 | 10 537 | 0 | 0 |
| **Annen finansinntekt** | 4 | **2 937** | **2 935** | **0** | **100** |
| Annen finansinntekt | | 2 937 | 2 935 | 0 | 100 |
| **Annen rentekostnad** | 4 | **263** | **142** | **0** | **400** |
| Annen rentekostnad | | 263 | 142 | 0 | 400 |
| **Annen finanskostnad** | 4 | **0** | **876** | **0** | **0** |
| Annen finanskostnad | | 0 | 876 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansposter** | | **22 054** | **12 454** | **0** | **-300** |
| | | | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 48 556 | -113 999 | -278 | -104 951 |
| **Resultat** | | **48 556** | **-113 999** | **-278** | **-104 951** |



RESULTATREGNSKAP

Sameiet Drammensveien 7

| | Noter | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Årsresultat** | | **48 556** | **-113 999** | **-278** | **-104 951** |

# BALANSE

## Sameiet Drammensveien 7

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| **Kundefordringer** | **5** | **83 718** | **87 620** |
| Kundefordringer | | 83 718 | 87 620 |
| **Andre kortsiktige fordringer** | **5** | **147 413** | **147 707** |
| Forskuddsbetalt kostnad | | 147 413 | 147 707 |
| **Sum fordringer** | | **231 131** | **235 327** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **6** | **782 251** | **723 653** |
| Bankinnskudd | | 182 111 | 110 343 |
| Sparekonti | | 597 007 | 611 711 |
| Skattetrekkskonto HB | | 3 133 | 1 599 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 013 382** | **958 980** |
| **Sum eiendeler** | | **1 013 382** | **958 980** |



BALANSE

Sameiet Drammensveien 7

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| **Annen egenkapital** | **7** | **800 713** | **752 157** |
| Annen egenkapital | | 800 713 | 752 157 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **800 713** | **752 157** |
| **Sum egenkapital** | | **800 713** | **752 157** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| **Leverandørgjeld** | **8** | **102 352** | **70 207** |
| Leverandørgjeld | | 102 352 | 70 207 |
| **Skyldig offentlige avgifter** | | **4 391** | **2 444** |
| Forskuddstrekk | | 3 123 | 1 598 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | 1 268 | 846 |
| **Annen kortsiktig gjeld** | **8** | **105 926** | **134 173** |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn | | 118 | 2 625 |
| Forskudd fra kunder | | 0 | 9 104 |
| Skyldige feriepenger | | 991 | 18 616 |
| Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek | | 3 722 | 103 827 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 101 096 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **212 669** | **206 824** |
| **Sum gjeld** | | **212 669** | **206 824** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 013 382** | **958 980** |

Styret i Sameiet Drammensveien 7

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Turid Smith Johansen
Styremedlem

Marianne Julie Szymanek Gulbrandsen
Styremedlem

Lida Mari Dehghan
Styremedlem

**NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

**NOTE 1 FELLESKOSTNADER**

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

**NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER**

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2022/2023, samt lønnskostnader for noe vaktmesterarbeid iht timelister. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

**NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD**

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 456 001,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

**NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD**

Rente- og finansinntekter utgjør kr 22 317, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 263.

**NOTE 5 FORDRINGER**

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett, skadedyrarbeid og datakostnad som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

**NOTE 6 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE**

Sameiet har 782 251,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| Kontonavn | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Driftskonto Handelsbanken | 182 111 | 110 343 |
| Sparekonto Handelsbanken | 597 007 | 611 711 |
| Skattetrekkskonto | 3 133 | 1 599 |
| | 782 251 | 723 653 |

**NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER**

Egenkapitalen utgjør 800 713,- disponert for årets resultat 2023.

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Inngående balanse | 752 157 | 866 156 |
| Fra årets resultat | 48 556 | -113 999 |
| Egenkapital hittil år | 800 713 | 752 157 |

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**DISPONIBLE MIDLER**
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 800 713  per 31.12.2023.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kortsiktige fordringer | 83 718 | 87 620 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 147 413 | 147 707 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 782 251 | 723 653 |
| Sum omløpsmidler | 1 013 382 | 958 980 |
| Leverandørgjeld | -102 352 | -70 207 |
| Skattetrekk og andre trekk | -3 123 | -1 598 |
| Skyldige offentlige avgifter | -1 386 | -3 471 |
| Annen kortsiktig gjeld | -105 809 | -131 548 |
| Disponible midler | 800 713 | 752 157 |

**NOTE 8 ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023.
Skattetrekk og andre trekk gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
Skyldige offentlige avgifter gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld gjelder felleskostnader innkrevd i 2023 som gjelder 2024.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Drammensveien 7

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Drammensveien 7

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

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



Penneo Dokumentnøkkel: FUJV4-10C1I-EV0BE-C56YE-MEEBU-48DN2

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUJV4-10C1I-EV0BE-C56YE-MEEBU-48DN2



PENNEO

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

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

**Ludvigsen, Frode**
**Partner**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-04-11 23:46:47 UTC*
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: FUJV4-10C1I-EV0BE-C56YE-MEEBU-48DN2

## 6. INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristen utløp ikke fremmet noen saker fra sameierne til Årsmøtet.
SAK 1 FRA STYRET

**Styret foreslår følgende endring i vedtektene.**

Fra nåværende **§2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet**
(1)Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om nyseksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

ENDRET TIL

§2-3 REGISTERING AV SEKSJONS EIERE OG UTLEIE

(1)**Sameiers varslingsplikt**

Eier av leilighet plikter å varsle styret senest 14 dager før en seksjon legges ut for salg. Selger plikter å varsle styret med minst 1 ukes varsel før visning. Selger plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til ny eier i ett språk som ny eier forstår.

Ved utleie plikter eier å varsle styret med navn og kontakt informasjon senest 14 dager før innflytting skjer. Utleier plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til leietager på ett språk leietager forstår.

Dette gjelder også ved utleie via Airbnb.

**Forslag til vedtak:**

Styrets forslag godkjennes.

## 7. VALG

**STYRET har i perioden fra siste årsmøte bestått av:**

| Verv | Navn | Valgt | Ant år |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Bjørn Martin Solberg | 2023 | 2 |
| Styremedlem | Lida Marie Deghan | 2023 | 1 |
| Styremedlem | Turid Smith Johansen | 2022 | 2 |
| Styremedlem | Marianne Gulbrandsen | 2023 | 2 |

Styret er sameiets valgkomite

Turid Smith Johansen stiller til gjenvalg for 2 år.
Ny kandidat David James Brandt til valg for 2 år.

**NAVNESEDDEL**

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

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp ----------

**FULLMAKT**
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Drammensveien 7, den 7. mai 2024.

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

| |
|---|
| Etternavn, Fornavn |
| Leilighetsnummer / Seksjonsnummer |
| Sted og dato |
| Underskrift |

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

## Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

**Innkreving av felleskostnader**
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

**Regnskap og økonomistyring**
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

**Eierskifter og leilighetsopplysninger**
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

**Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



## Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

# V E D T E K T E R

## FOR
## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7,
## Org.nr. 984 658 559

**KAP 1. NAVN OG FORMÅL**

**§ 1-1 Navn**

Sameiets navn er Sameiet Drammensveien 7.

**§ 1-2 Formål**

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

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

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

(1) Sameiet beliggende på gnr 14 bnr 107 Nedre Eiker kommune, består av 26 boligseksjoner..

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

**§ 1-4 Sameiebrøk**

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

**KAP 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE**

**§ 2-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



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

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

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

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

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

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

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

**§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Hver seksjon har rett til 1 bod ute/garasje og 1 biloppstillingsplass ute/garasje.

**§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet**

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

(2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til

sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

## KAP 3. ÅRSMØTET

### § 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### § 3-2 Ordinært årsmøte

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

### § 3-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### § 3-4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### § 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

1. Styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår,



3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
4. Behandle vederlag til styret,
5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
6. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
7. Velge revisor dersom denne har fratrådt,
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

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

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

### § 3-7 Møteledelse og protokoll

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

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

### § 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

**§ 3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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



**§ 3-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemming om

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

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

**§ 3-12 Valgkomite**

Styret fungerer som sameiets valgkomite.

**KAP 4. STYRET**

**§ 4-1 Styret – sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer bestående av styrets leder og 3 styremedlemmer. Styret velger selv sin nestleder.

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

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

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

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

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

**§ 4-2 Styremøter**

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

**§ 4-3 Styrets virksomhet**

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

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

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

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

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

**§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

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

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

**§ 4-6 Inhabilitet**

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



**KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.**

**§ 5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

a. Kabel-TV og internett

Generelt:

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

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

(6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(7) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

**§ 5-2 Vedlikeholdsfond**

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

**§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

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

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

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

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

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

**KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

**§ 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, vinduskarmer og ytterdører.
- j) låser og nøkler til bruksenheten

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## KAP. 7 ANDRE BESTEMMELSER

### § 7-1 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

### § 7-2 Endringer i vedtektene

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

### § 7-3 Generelle plikter

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

# HUSORDENSREGLER FOR

# SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

Innhold

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

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

## 1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg.

**1.1** Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som felleskap og de enkelte øvrige sameierne ved all bruk av fellesarealer og fellesanlegg.

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

**1.3** Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

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

**1.5** Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

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

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

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

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

**1.10** Hver enkelt seksjons utvendige fasade, så som terrasse, himling, kledning, søyler, utgangsdør, vinduer og gulvdekke i svalganger er en del av sameiets estetiske utrykk. Enhver endring av dette skal skriftlig forhåndsgodkjennes av styret.

**1.11** Det er ikke tillatt å sette ut stoler, bord, rullatorer eller lignende på svalgangene. Det skal til enhver tid være 1,2 meter fri ferdsel ifølge brannforskriftene.

## 2. Regler for ro i leilighetene

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

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

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

## 3. Renhold og dugnad

**3.1** Fellesarealene skal rengjøres en gang i uken, senest på fredager i den enkelte uke. Sameiet leier inn et firma/person som sørger for nødvendig renhold av fellesarealer, trapper og heis.

**3.2** Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Det er ikke tillatt å sette igjen ting i søppelhuset som ikke er av våtorganisk, restavfall, plast eller papir.

**3.3** Det avholdes en dugnad i året før 17 mai. Innkalling til dugnad skal skje med 2 ukers skriftlig varsel til sameierne. Det innbetales kr. 50 pr måned pr. leilighet, kr. 600,00 blir tilbakebetalt ved deltagelse på dugnaden.

## 4. Garasjer og parkering

**4.1** Garasjeplassene/biloppstillingsplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre. Lagringsplass i garasje er for de som har bruksrett til boder og lagring i garasje. Utleie av garasjeplass avtales mellom eier og leier privat.

**4.2** Dersom ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal, vil følgene fremgangsmåte bli benyttet:

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

## 5. Diverse

**5.1** Tap av nøkler må meldes fra til styret.

**5.2** Det skal være en standardisert postkasse- og ringeklokkemerking. Ny sameier/leier må ta kontakt med styret for å få bestille dette.

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

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

**5.5** Alle sameiere/leietagere plikter å sette seg inn i gjeldene branninstruks. Brannmelder som er i hver enkelt leilighet må

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

**5.6** Fyrverkeri på sameiets område er forbudt.

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

**5.8** Risting av tepper, matter og klær skal ikke forekomme fra terrasser eller svalganger.

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

## 6. Ansvar

**6.1** Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand, leietagere og andre som sameieren svarer for.

**6.2** Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold

**7.1** Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester og sameiere, skal enten skje ved direkte tilden enkelte sameier eller via postkasse. Meddelelser anses som girt dagen etter denne er levert i sameiets postkasse. Styret har egnen postkasse i 1etg trappehus, og henvendelser som legges der vil bli behandlet på styremøte.

**7.2** Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig og undertegnes av sameier eller leietaker som fremhever saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.

**7.3** Eventuelle klager på andre sameiere eller leietagere for brudd på husordensreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tas opp direkte med vedkommende, eller søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

**7.4** Dersom en av sameierne vesentlig misligholder sine plikter som sameier (eks. ikke betaler fellesutgifter, overholder husordensreglene eller lignende) kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. I grovere tilfeller (eks. ødeleggelser, vesentlig forringelse av boligen eller lignende) kan en sameier også bli tvunget til å fravike sin bolig.

**7.5** Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innom seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med husordensreglene.

NEDRE EIKER KOMMUNE
*Teknisk etat*

Saksbehandler: Sverre N. Iversen
Direkte tlf.: 32 23 26 34
Dato: 14.11.96

L.nr. - Arkiv: 016302/96 - - 96/03996

Mjøndalen Utvikling A/S

Postboks 17

3051 MJØNDALEN

*Ferdigattest på gnr. 14, bnr. 107, Drammensveien 7 Z, 3050 Mjøndalen*

Byggherre: Bertha Fausa

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 93.

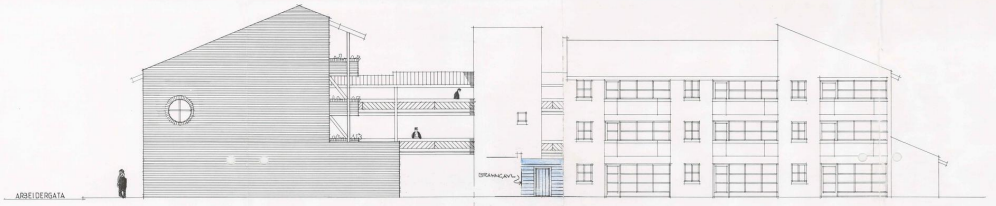
Vennlig hilsen

Sverre N. Iversen
Avdelingsingeniør

Postboks C, 3050 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhuset, 3050 Mjøndalen
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.: 32 23 25 99



FASADE SYD



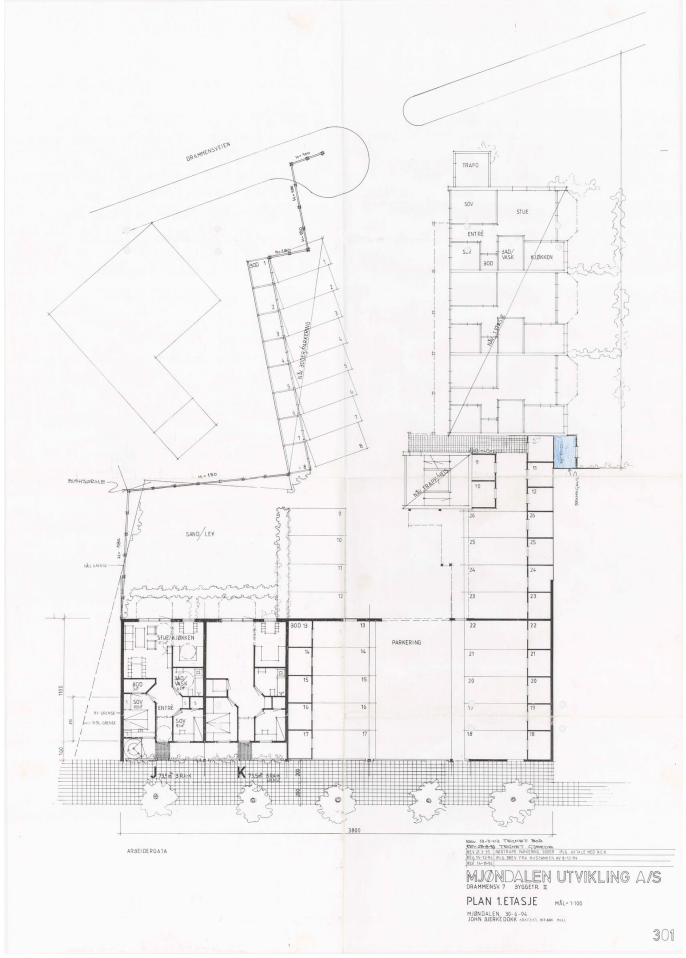

REV. 18-3-02 NY BOD
REV. 14.11.94

MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV. 7 BYGGETR. 1

FASADER MÅL= 1:100

MJØNDALEN, 30-6-94
JOHN BJERKEDOKK ARKITEKT, MNARK, MIAL

306

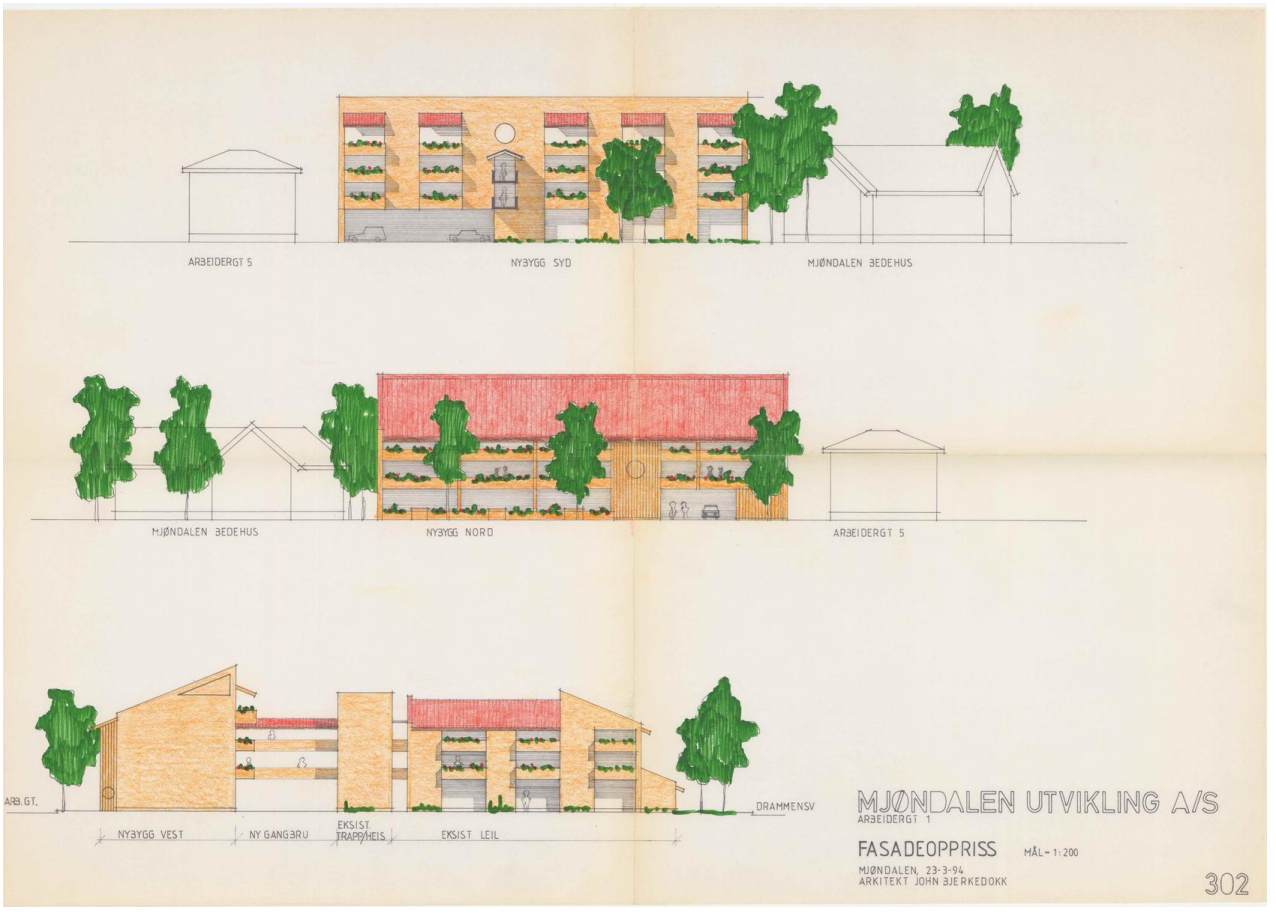


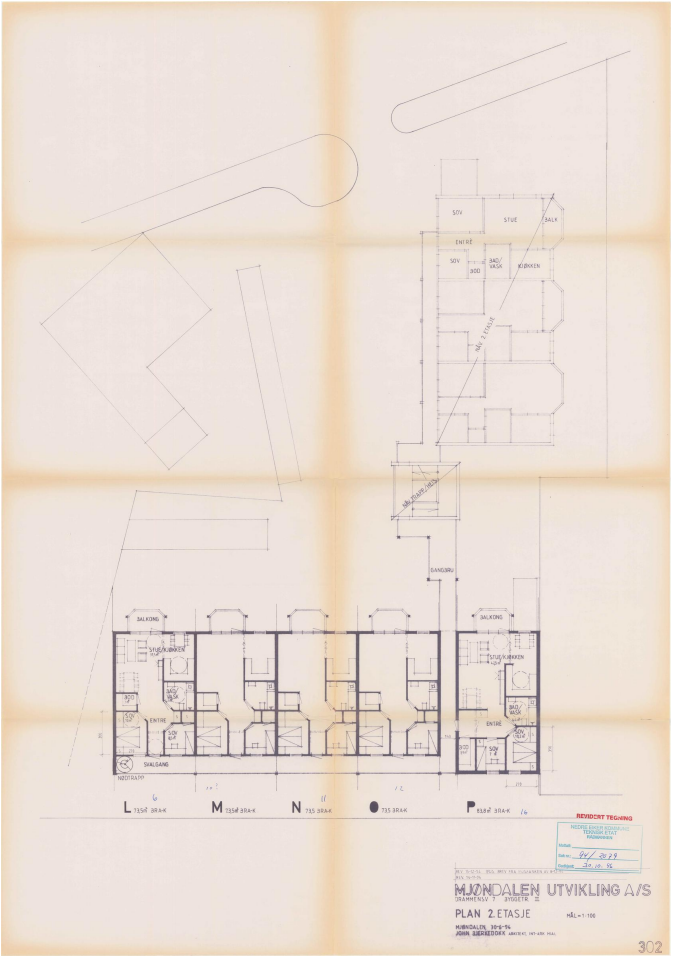

MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV. 7 BYGGETR. 1

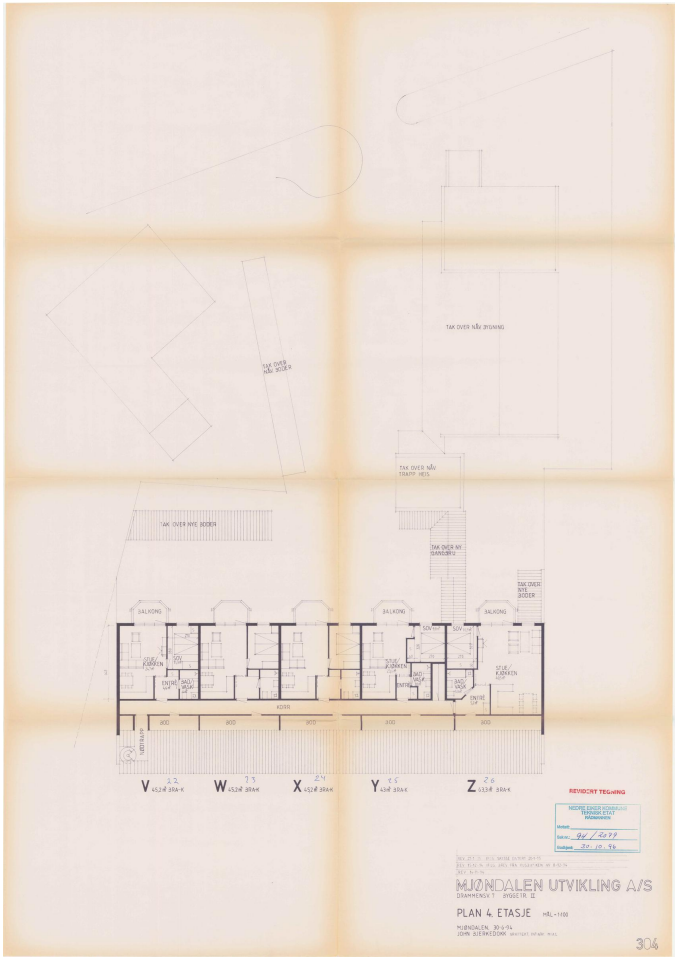
PLAN 1.ETASJE MÅL= 1:100

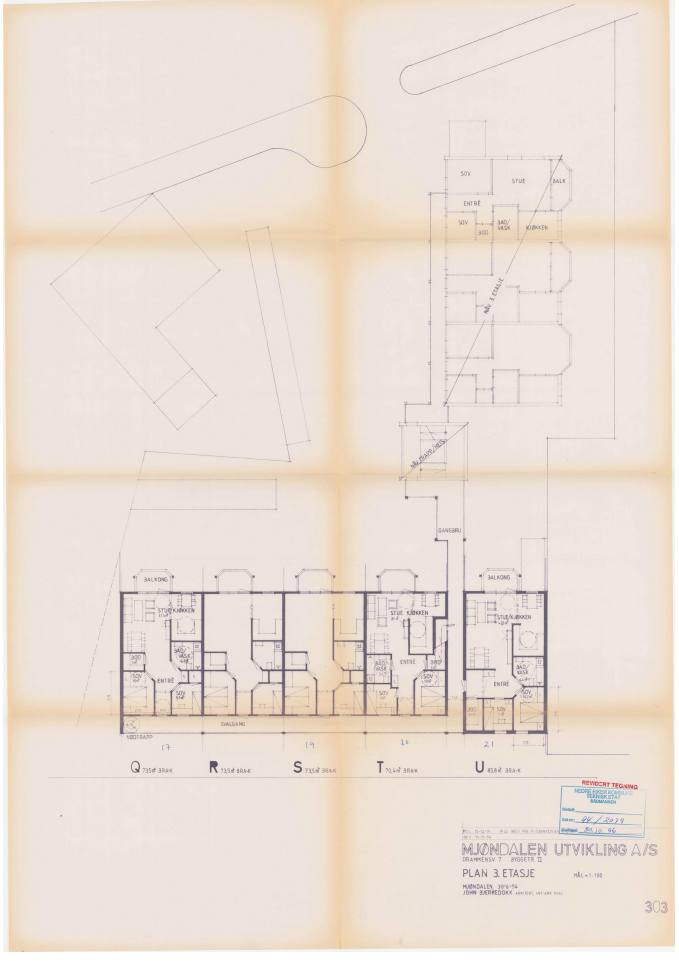
MJØNDALEN, 30-6-94
JOHN BJERKEDOKK ARKITEKT, MNARK, MIAL

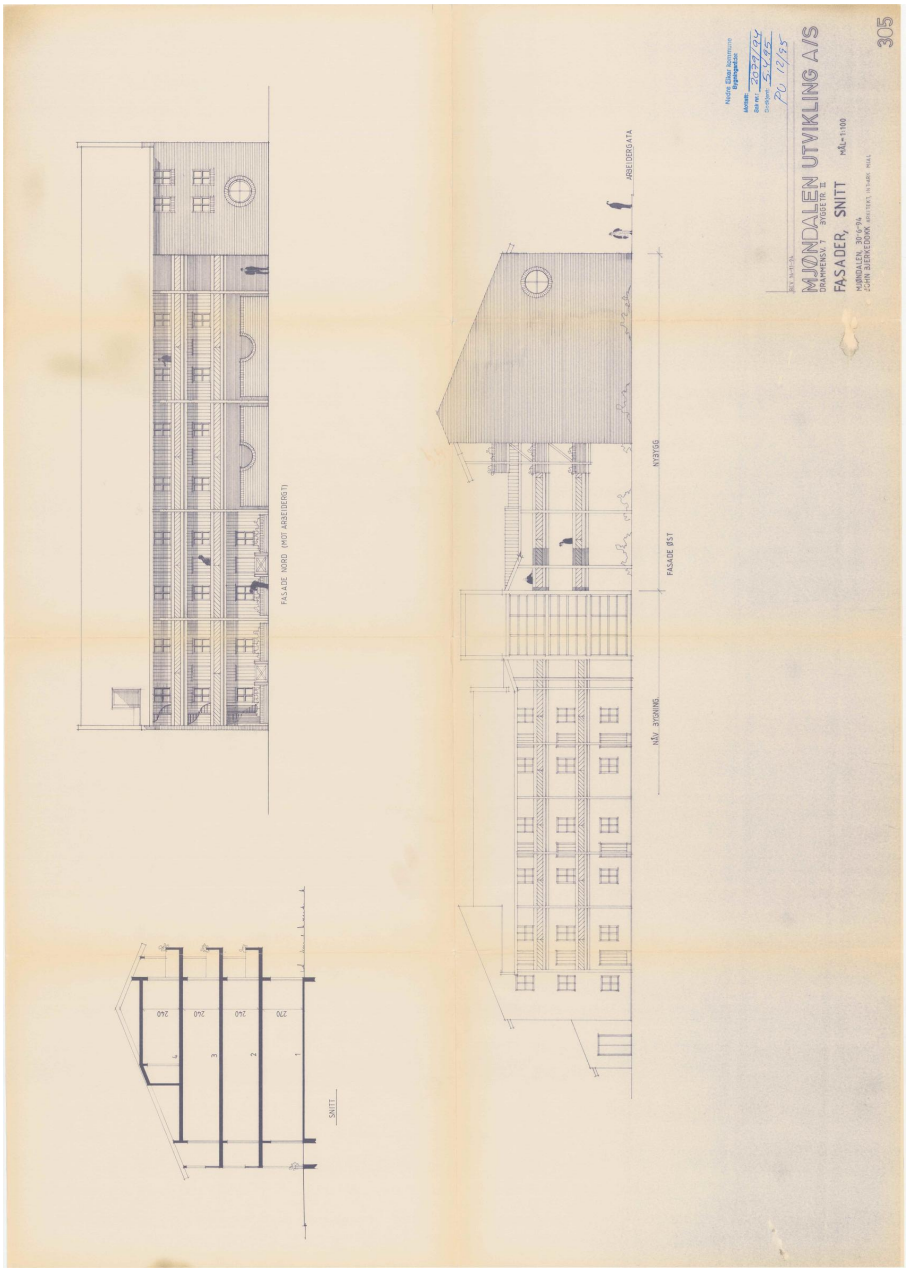
301

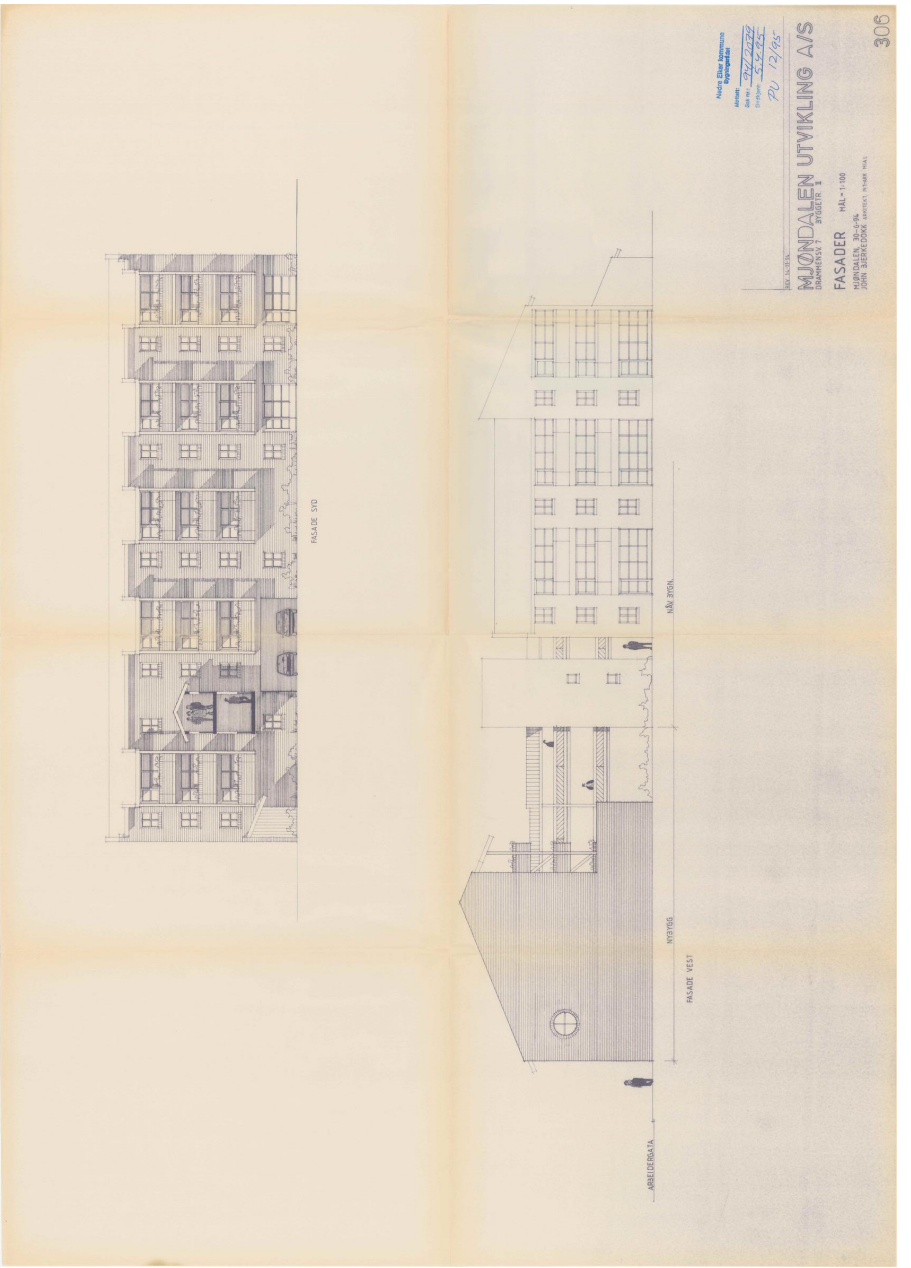

ARBEIDERGT 5
NYBYGG SYD
MJØNDALEN BEDEHUS
MJØNDALEN BEDEHUS
NYBYGG NORD
ARBEIDERGT 5
ARB. GT.
DRAMMENSV
NYBYGG VEST
NY GANGBRU
EKSIST. TRAPP/HEIS
EKSIST LEIL
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
ARBEIDERGT 1
FASADEOPPRISS
MÅL = 1:200
MJØNDALEN, 23-3-94
ARKITEKT JOHN BJERKEDOKK
302


SOV
STUE
SALK
ENTRÉ
SOV
BAD/ VASK
SOV
KJØKKEN
BALKONG
BALKONG
SVALGANG
DRAMMENSV
L
M
N
P
REVIDERT TEGNING
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV 7 BYGG E
PLAN 2. ETASJE
MÅL = 1:100
302


TAK OVER NÅV BYGNING
TAK OVER NÅV TRAPP/ HEIS
TAK OVER NYE BODER
TAK OVER NY SANDBOX
BALKONG
STUE/ KJØKKEN
SOV
ENTRE
BAD/ VASK
V 45,2 M² BRA-K
W 45,2 M² BRA-K
X 45,2 M² BRA-K
Y 45,2 M² BRA-K
Z 43,8 M² BRA-K
REVIDERT TEGNING
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV. 7 BYGGETR. II
PLAN 4. ETASJE
MJØNDALEN 30-9-94
JOHN SVERREDOKK
304


SOV
STUE
BALK
ENTRE
BAD/ VASK
KJØKKEN
NÅV. 4.ETASJE
SANDBOX
BALKONG
STUE/KJØKKEN
SVALGANG
Q 73,5 M² BRA-K
R 73,5 M² BRA-K
S 73,5 M² BRA-K
T 70,4 M² BRA-K
U 83,8 M² BRA-K
REVIDERT TEGNING
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV. 7 BYGGETR. II
PLAN 3.ETASJE
MJØNDALEN 30-9-94
JOHN SVERREDOKK
303


FASADE NORD (MOT ARBEIDERGT)
SNITT
ARBEIDERGATA
NY BYGNING
FASADE ØST
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV 7 BYGGER II
FASADER, SNITT
MÅL 1:100
MJØNDALEN, 30-6-94
JOHN BJØRKEDOKK ARKITEKT MNAL
305


FASADE SYD
ARBEIDERGATA
NY BYGN.
FASADE VEST
MJØNDALEN UTVIKLING A/S
DRAMMENSV 7 BYGGER II
FASADER MÅL 1:100
MJØNDALEN, 30-6-94
306

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 214 | Bnr: 107 | Fnr: 0 | Snr: 26 |
| Adresse: | Drammensveien 7Z<br>3050 MJØNDALEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

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

# Drammensveien 77

Nabolaget Hatten/Drammensveien - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Mjøndalen skole (1-7 kl.)**<br>560 elever, 25 klasser | **4 min**<br>0.3 km |
| **Krokstad skole (1-7 kl.)**<br>553 elever, 27 klasser | **24 min**<br>1.8 km |
| **Steinberg skole (1-7 kl.)**<br>175 elever, 10 klasser | **5 min**<br>2.9 km |
| **Veiavangen ungdomsskole (8-10 ...**<br>409 elever, 23 klasser | **15 min**<br>1.1 km |
| **Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>361 elever, 19 klasser | **22 min**<br>1.6 km |
| **Åssiden videregående skole**<br>1020 elever, 68 klasser | **9 min**<br>6.8 km |
| **Eiker videregående skole**<br>400 elever, 15 klasser | **10 min**<br>8.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Drammensveien 23**<br>Linje 52, 56, 101, 139 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Mjøndalen stasjon**<br>Linje R12 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 1 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 19 min** |

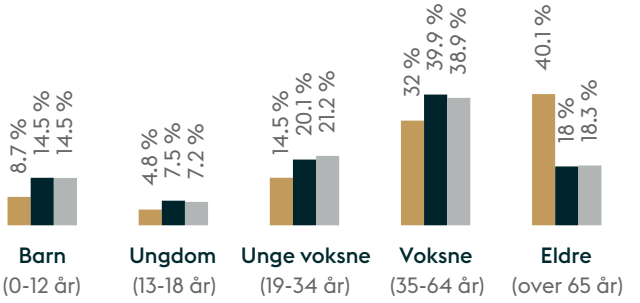
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vassenga barnehage (0-5 år)**<br>82 barn | **6 min**<br>0.4 km |
| **Hatten barnehage (1-5 år)**<br>77 barn | **11 min**<br>0.8 km |
| **Eplehagan barnehage (0-5 år)**<br>70 barn | **23 min**<br>1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Mjøndalen** | **0 km** |
| **Kiwi Mjøndalen** | **2 min** |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 71/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Mjøndalen Sport | 4 min |
| Rosendal skole sandvolleyballb... | 10 min |
| Sporty24 Mjøndalen | 7 min |
| Family Sports Club Mjøndalen | 9 min |

### Gateparkering
Lett 81/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

### Støynivået
Lite støynivå 77/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Drammen

**Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/drammen**

**951 00 613**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 10-0001/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Drammensveien 7Z 3050 MJØNDALEN

**Betegnelse:** Gnr 214, bnr 107, snr 26 i Drammen kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no