NORDVIK

Prøiserudbakken 62

4 soverom | 129 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Prøiserudbakken 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Nabolagsprofil
35	Om boligen
45	Tilstandsrapport
69	Vedlegg
91	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.06.2026

Nøkkelinformasjon



Halvpart av tomannsbolig i barnevennlig nabolag - 4 soverom -
Peis - Solrike uteområder - Garasje - Elbillader

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 766 732,-**
Fellesgjeld	**175 642,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 814,-**
BRA-i	**129 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Prøiserudbakken 62!

Dette er en innholdsrik og flott halvpart av tomannsbolig beliggende i et veletablert og rolig nabolag på Konnerud.

Høydepunkter:

- Peis
- 4 soverom
- Åpen og sosial planløsning
- Flislagt entré med varmekabler
- Bad, eget vaskerom og gjestetoalett
- Balkong i 2. etasje med hyggelig utsikt
- Lun og skjermet terrasse med gode solforhold
- Nye vinduer og dører i 2019 i regi av borettslaget
- Parkering i felles garasjerekke
- Elbillader ved husvegg
- 5 minutters trygg gangvei til barnehage og Hallermoen barneskole
- Tett på marka med flotte turmuligheter og lysløype på vinterstid
- Boligfeltet er perfekt tilpasset barnefamilier!
- Tak byttes i 2026 i regi av borettslaget

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 89 kvm





2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm








































62















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Prøiserudbakken 62

Nabolaget Konnerud - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hallermoen skole (1-7 kl.)	**5 min**
473 elever, 21 klasser	0.4 km
Konnerud skole (1-7 kl.)	**13 min**
397 elever, 20 klasser	1.1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1...	**21 min**
459 elever, 29 klasser	1.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	**6 min**
75 elever, 8 klasser	3.5 km
Heltberg vgs. Drammen	**6 min**
Akademiet videregående skole D...	**6 min**
270 elever	3.5 km

Offentlig transport

Bekkedalen	**4 min**
Linje 22, 22N, 24, 37	0.4 km
Drammen stasjon	**9 min**
Totalt 8 ulike linjer	4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**57 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

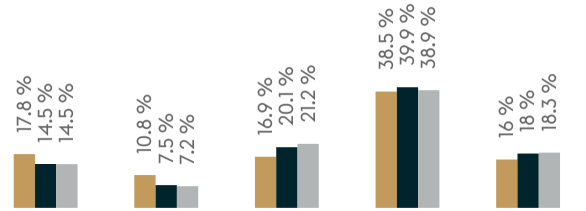
Barnehager

Blåbærtoppen barnehage (1-5 år...	**6 min**
35 barn	0.5 km
Solhaugen barnehage (1-5 år)	**9 min**
85 barn	0.8 km
Espira Vannverksdammen barneha...	**9 min**
118 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Konnerud	**16 min**
Rema 1000 Konnerud	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konnerud	1 617	615
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

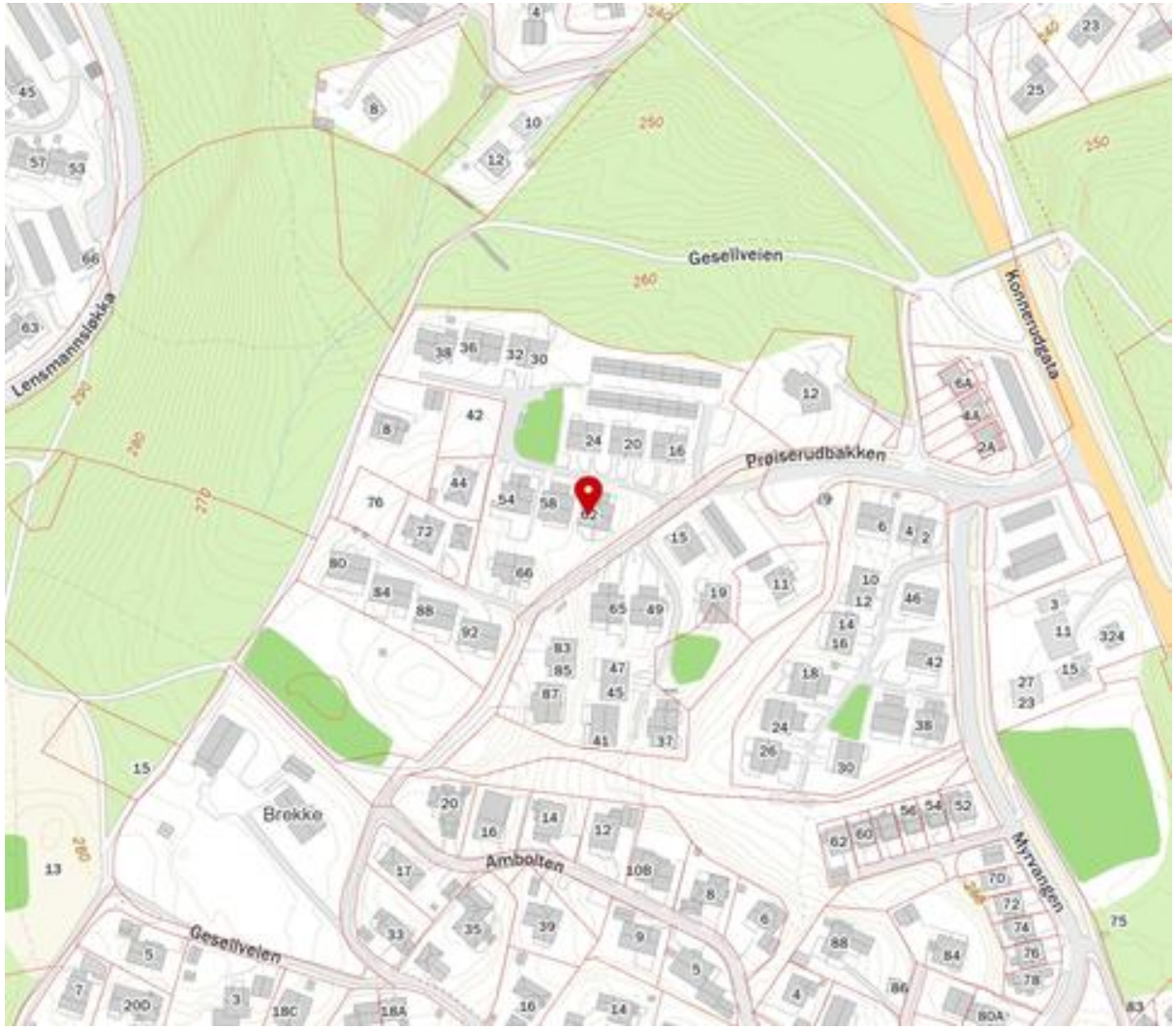
Sport

Myrvangen ballslette	4 min
Hallermoen skole	5 min
Sporty24 Konnerud	16 min
EVO Konnerud	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0220/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Prøiserudbakken 62, 3030 DRAMMEN
Gnr 81, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 67 i Prøyserud Borettslag, org.nr. 950535520

Selger
Anita Burud

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
175 642,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 765 642,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 766 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 776 232,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, 2 boder
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, 4 soverom, bad
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
1. Etasje:

Entré/Gang: Lys og fin entré med flislagt gulv og varmekabler. Det er plass til å henge fra seg yttertøy i entréen. Videre adkomst til praktisk bod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken med slette fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er videre utstyrt med hvitevarer som stekeovn, mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt åpen løsning til spiseplassen. Kjøkkenrommet har flislagt gulv og varmekabler.

Stue: Lys og flott stue med parkettgulv og malte vegger. Stuen gir god plass for romslig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det moderne peis som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt oppholdsrom. I tillegg er det god plass for spisegruppe. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig

lys, samt adkomst til de flotte uteområdene. Verdt å nevne er at vinduer og dører ble byttet i regi av borettslaget i 2019.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med vinyl på gulv. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, hyller, vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert tørkestativ på vegg samt vegghyller for oppbevaringsmuligheter. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Toalettrom: Pent og praktisk gjestetoalett utstyrt med servant, speil og toalett.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du fire gode soverom. Alle soverommene er lyse og romslige med god plass for dobbeltseng og garderobeskap. Fra det ene soverommet er det adkomst til balkong med hyggelig utsikt.

Bad: Flislagt bad med varmekabler. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjkabinett og toalett. Badet ble oppgradert i 2014 med nytt toalett og dusjkabinett. Videre ble flisene malt, samt satt inn nytt servantskap, speil og høyskap i 2025.

Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Malt fliser på bad
- Satt inn nytt servantskap, speil og høyskap

2024:
- Satt inn nytt toalett og dusjkabinett

2019:
- Bygget på terrasse på forsiden og ved inngangsparti (egeninnsats)
- Vinduer og ytterdør ble byttet i regi av borettslaget

2015:
- Utbedret balkong i 2. etasje og byttet rekkverk

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Satt inn toalett og dusj på bad i 2.etg. Utført av Comfort Lier 2014. Malte fliser, satt inn nytt servantskap, speil og høyskap i 2025. Egeninnsats

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Gjort av tidligere eier.

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?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget på terrassen på forsiden og bygget ny platting ved inngang i 2019. Egeninnsats. Vinduer og ytterdør ble byttet i regi av borettslaget i 2019. Balkongen oppe ble utbedret og byttet rekkverk i 2015. Utført av borettslaget. Takene i hele borettslaget er i ferd med å byttes ut. Taket her blir mest sannsynlig tatt høsten 2026. Boden ved inngang er opprinnelig en utebod som tidligere eier gjorde om til innebod. Ny dør til evt utebod står i garasjen.

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: Innvendige vannrør ble byttet i regi av borettslaget. Tror det var i 2016.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Den mekaniske viften til vaskerom og bad oppe fungerer ikke.

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?
Ja
Beskriv: Mulig bygging av boliger på toppen av boligfeltet. Det skal søkes om tillatelse i 2029.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien ble økt fra 6187,- til 6814,- i januar 2026. Ikke meldt om flere endringer. Takbyttene er finansiert.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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:
- Grunnforhold : Ukjent
- Krypkjeller : Nei
- Grunnmur : Plate på mark
- Plate på mark : Ja
- Etasjeskille : Trekonstruksjon
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap : I entre
- Varmtvannstank : Vaskerom
- Fordelerskap - rør : Tilstøtende soverom
- Avtrekk bad, kjøkken, toalettrom : Aggregat på loft
- Peis : I stue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Våtrom: Bad 2 etg - Overflate gulv: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i registrert knirk / klikk under flis på gulv.
- Våtrom: Bad 2 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Det er manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk: sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom: Vaskerom 1 etg - Overflate vegg/himling: Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl.
-Våtrom: Vaskerom 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør . Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk er målt til 1,02m.
- Det kan anbefales etablert snåfanger der personer og husdyr naturlig ferdes vinterstid.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i gang 1. etasje
- Tredelt lampe på kjøkken
- Tredelt lampe på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på kjøkken, entré og bad
- Lukket peis

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 16.05.2025. Følgende avvik ble konstatert:
- Mangler sikring fra takrenne for bakkestige.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 742 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 814,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Grunnleie kr. 5 531,- (nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, reparasjon og vedlikehold, løpende driftskostnader, felles bygningsforsikring mm.)
TV og internett kr. 454,-
Forskudd avregning vann kr. 829,-

Det belastes i tillegg kr. 300,- årlig for medlemskontigent NBBO.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vedfyring ca. kr. 2 000,- årlig. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 991 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 966 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Prøyserud Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950535520. Borettslaget består av 70 andeler.

Saker som er under arbeid:
- Takomlegging pågående bytte av tak ihht plan
- Planlegging av elbil ladere, innhente tilbud, kartlegging av område
- Renovasjon - kartlegging av nye felles renovasjonspunkter
- Vedlikeholdsplan

Vedlikehold gjennomført de siste 5 årene:
- Bytte av vinduer og dører 2021-2022
- Bytte av rekkverk verandaer 2021-2023
- Pågående takomlegging fra 2024

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 175 642,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937067253, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 18.06.2026: 12 183 853
Andel av saldo: 175 642
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2049)
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 137 666,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 226 963,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig takbytte.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 760 027,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Borettslaget er i gang med å skifte alle tak i borettslaget. Det er lagt til rette for at taket på denne andelen skal tas høsten 2026, men dette tas løpende. Det må påregnes byggearbeider og støy i perioden. Det er ikke planlagt økte kostnader i forbindelse med arbeidene, men dette er med forbehold om at det ikke dukker opp uforutsette ting.

Montering av elbil-ladere vil skje i nærmeste fremtid.

Videre jobber borettslaget kontinuerlig med vedlikeholdsplaner.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92236002

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 28 252 kvm (Eiertomt)
Utenfor andelen er det flotte uteplasser med stor terrasse og videre trappeadkomst til hage. Pent inngangsparti med trapp, platting og prydbusker. Hagen er også pent opparbeidet med diverse beplantning og prydbusker. Her kan man nyte gode solforhold, samt er det god boltreplass for store og små. Fra 2. etasje er det adkomst til balkong med hyggelig utsikt.

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

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelser. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen har en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet i boligfelt på Konnerud. Boligen er beliggende i et naturrikt område og i rolig gate. Videre er boligen en del av et veletablert og driftig borettslag.

Rekreasjon og idrettsmuligheter:
Konnerud IL er blant de største i landet og har et godt tilbud innen idrettskultur. Idrettslaget er aktive innen håndball, fotball, ski og bandy. Det er også flere treningstilbud i området med treningssenter, isbane samt en av Norges beste rulleskiløype hvor blant annet skilandslaget holder samlinger.
Området har gode solforhold samt skog og mark like utenfor døren. Det er umiddelbar nærhet til flotte skiløyper som tar deg inn til løypenettet på titals mil rundt på Konnerud.
For de små er Løvåsjordet en attraktiv destinasjon på vinterstid med flombelyst akebakke.
På sommerstid er Stordammen og Inntaker´n populære badeplasser. Her er det opparbeidet sandstrand, gressplen og badeflåte. Dette er flotte plasser for både store og små på sommerstid.

For den alpinglade har du Haukåsbakken og Drammen skisenter. Drammen har også et av Norges største badeanlegg, Drammensbadet.
Man kan også gå fine turer langs elvepromenaden nede i sentrum med et ytrende folkeliv. For kulturelle tilbud kan Drammen tilby Drammen museum, Drammen teater og Union Brygge med Ypsilon bro.

Servicetilbud:
Dagligvarehandlen kan du foreta på Kiwi, Rema100 eller Meny, alle på Konnerud. Konnerud senter er under utvikling, hvor du finner flotte butikker og ulike servicetilbud. Her vil du finne alt du måtte trenge i hverdagen.
Videre har Drammen flere andre store kjøpesenter slik som Gulskogen, CC eller Magasinet.
Fra boligen går det buss hver 10ende minutt ned til Drammen sentrum. Her kan du også ta deg videre med tog retning Oslo/Kongsberg. Skal du kjøre bil tar det deg ca 10 minutter ned til Drammen sentrum.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til bussholdeplassen «Bekkedalen» i Konnerudgata. Busslinje 22 og 24 går opp til flere ganger i timen og tar deg til Drammen sentrum på ca. 10-15 minutter, samt flere andre ulike destinasjoner på

Konnerud.

Skoler og barnehager
Konnerud har 11 barnehager hvor Blåbærtoppen barnehage og Solhaugen barnehage er nærliggende. Det er trygg gangvei til Blåbærtoppen barnehage over gangbru.

Konnerud har 4 skoler, hvorav 3 er barneskoler og 1 ungdomsskole.
Boligen sokner til Hallermoen barneskole.
Fra boligen er det trygg skolevei over gangbru til Hallermoen skole på ca. 5 minutter.

Det er gangavstand også til Svensedammen Ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i Drammen.

For mer informasjon se www.drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.1981.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 28.06.1979. Tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at ett soverom i 2. etasje er opprinnelig godkjent som klesbod/syrom/strykerom. Megler har valgt å anse rommet som et tiltenkt oppholdsrom/hobbyom, og således omtalt rommet som et soverom i markedsføringen. Dog er ikke rommet formelt omsøkt og godkjent som soverom.

Det opplyses også om at terrassen er utvidet. Det er usikkert om dette er godkjent av borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Nåværende blå/grønnstruktur
- Flomfare
- Krav vannforsyning, avløp, vei og annen transport

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for området Halden - Prøis, Drammen kommune (30.06.1978) med formål til boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, gang-/sykkelvei, kjørevei og offentlig friområde.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Selger opplyser om mulig boligbygging på toppen av boligfeltet. Det skal søkes om tillatelse i 2029.

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

3301/81/158:
13.11.1981 - Dokumentnr: 8340 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver:Drammen kommune

18.06.1984 - Dokumentnr: 4796 - Best. om adkomstrett for 4 boligtomter, rett til tilknytning til privat ledningsnett m.v

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 756,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (5.195,-)ca. kr. 1 705,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 586,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98867170

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Prøiserudbakken 62
3030 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1980
BRA:	146 m^2
BRA-i:	129 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	7	0	0

Supertakst

GNR: 81 BNR: 158 ANR: 67

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Prøiserudbakken 62
3030 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringer må skiftes ut til automatsikringer når skrusikringer ikke lenger er å få kjøpt. Det er foreløpig ikke satt en sluttdato for produksjon av skrusikringer. Det kan forventes behov for utskifting av sikringene / sikringsskap til automatsikringer innen få år

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 2 etg - Overflate gulv	Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i registrert knirk / klikk under flis på gulv.
Våtrom: Bad 2 etg - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk: sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom 1 etg - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
Våtrom: Vaskerom 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

I.h.t godkjente tegninger er utvendig bod, senere omgjort til innvendig bod, men influerer ikke m.h.t søknadsplikt.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke forelagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det kan anbefales etablert snåfanger der personer og husdyr naturlig ferdes vinterstid.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det kan anbefales etablert stige på tak til feier av sikkerhetsmessige årsaker som er naturlig å etablere ved planlagte takarbeider i regi av borettslaget høsten 2026. (Se taktekking)
Denne mangel er også påpekt i branntilsyn utført 16.05.2025.

Radon :

Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen.
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Moderat til lav
Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.6.2026	**24.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anita Burud**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2011

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se

lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Prøiserudbakken 62, 3030 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**81**	Bruksnr:	**158**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**67**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1980** - Gjeldende TEK 69						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av

Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er et rekkehus med flere boenheter med brannskillende trekonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i rekkehus er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Rekkehus :
Etasjer i boligen : 2
Loft : Ja
Kjeller : Nei
Eksterne boder : Nei
Garasje : Garasje i felles anlegg
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : 2 x terrasse og balkong i 2 etg.
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Plate på mark
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Vaskerom
Fordelerskap - rør : Tilstøtende soverom
Avtrekk bad, kjøkken, toalettrom : Aggregat på loft
Peis : I stue

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**72**	**72** Romfordeling: Entre, Stue/Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, og 2 x bod.	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**43**
2. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Bad, trapperom, 4 x soverom og Bad	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**7**
Garasje	**17**	**0** Romfordeling: Ingen rom	**17** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**146**	**129**	**17**	**0**	**50**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**
Boligen har en balkong i 2 etg, og terasse både på bakside og forside av boligen,	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Eier opplyser at terrasen på forsiden ble utvidet, og tearrse på forside bel bygget i 2019. På balkong i 2 etg ble det byttet rekkverk og utbedring utført i regi av borettslaget i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.4 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Eier opplyser at vinduer og ytterdør ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2019	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	**Nei**
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ikke kontrollert**
Musetetting er ikke et sjekkpunkt i.h.t NS 3600:2018	

Oppsummering **TG-1**

6.6 Takkonstruksjon og loft TG-1

Takform	**Skråtak**
Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. Bygningsdelen er eldre enn 5 år (TG 1)

6.7 Taktekking TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjon - / levetid.
Eier opplyser imidlertid at taktekkingen sannsynligvis skal skiftes ut i regi av borettslaget høsten 2026.

6.8 Kjøkken TG-1



Kjøkken



Fuktsøk



Test av avtrekk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Heltre
Kum : 1 1/2 kum planlimt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Micro : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Frittstående under benk
Kombiskap : Frittstående

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved frittstående kombiskap : 140
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, ingen avvik.

6.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

I.h.t godkjente tegninger er utvendig bod, senere omgjort til innvendig bod, men influerer ikke m.h.t søknadsplikt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det er ikke forelagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Rekkverk er målt til 1,02m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det kan anbefales etablert snåfanger der personer og husdyr naturlig ferdes vinterstid.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**
Det kan anbefales etablert stige på tak til feier av sikkerhetsmessige årsaker som er naturlig å etablere ved planlagte takarbeider i regi av borettslaget høsten 2026. (Se taktekking) Denne mangel er også påpekt i branntilsyn utført 16.05.2025.	
Radon :	
Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen. I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Moderat til lav Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern.	

6.10 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløp er for det meste skjult i boligen. Det er derfor kun sjekket avløp i kjekkenskap og sluk på bad / vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Skjulte avløpsrør under bakken er 46 år gamle.	

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder på skjulte avløpsrør, og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjon - / levetid.	

6.11 Vannledninger TG-1



Fordelerskap

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Ukjent eksakt hvilket år, men eier opplyser at vannrør ble skiftet ut i ca 2016.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plasser i tilstøtende soverom til bad i 2 etg.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.12 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.12026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : Bad, kjøkken og entre.
Lukket peis : i stue
El-ovner : Ja

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Både hovedinntak og internsikringer er av type UZ-sikringer (Skrusikringer).
Risiko : Denne sikringstypen regnes som "utgått", og vil kun være funksjonell så lenge skrusikringer er å få kjøpt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikringer må skiftes ut til automatsikringer når skrusikringer ikke lenger er å få kjøpt. Det er foreløpig ikke satt en sluttdato for produksjon av skrusikringer.
Det kan forventes behov for utskifting av sikringene / sikringsskap til automatsikringer innen få år

6.13 Varmtvannsbereder — TG-2



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1999
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgraden er satt med utgangspunkt i berederens alder, og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjon - / levetid, hvor feil / mangler pluselig kan oppstå innen kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for utskifting av bareder kan forventes når som helst innenfor en 5 års periode.

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom via ventiler i yttervegg

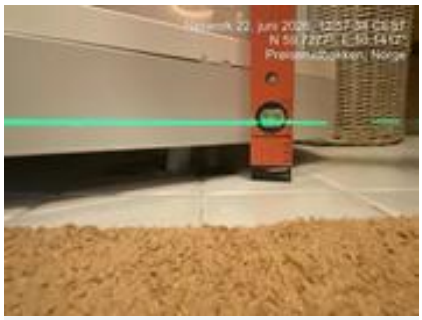
Oppsummering — **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.15 Våtrom: Bad 2 etg — TG-2



Inventar



Fall til sluk



Fuktmåling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

I følge eier er det satt inn ny dusj og toalett i 2014. Fliser er malt i 2025 som egeninnsats. Nytt servantskap, speil og høyskap er satt inn i 2025 som egeninnsats.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert noe knirk / klikk under flis på gulv som kan være forenlig med at gulvspon / plater under flis "slipper" noe fra bjelkelaget, og medfører noe bevegelse under flis.
Det er imildertid ikke registrert riss / sprekker i fuger.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Fall til sluk er målt til 17mm

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i registrert knirk / klikk under flis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig observasjon av eventuell riss / oppsprekking av fug i flis på gulv, som symptom på bevegelser i flis / undergulv.
Det er en risiko for at dette kan oppstå på kort varsel, hvor behov for utskifting / utbedring av undergulv / flis / membran kan bli nødvendig. Se også tettesjikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Sluket er plassert under dusjkabinett og derav begrenset tilgang for observasjon rengjøring.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, og registrert knirk / klikk under flislagt gulv. (Se oppsummering overflater)
Bevegelser i underlag / membran / flis kan over tid medføre brudd i membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se anbefalte tiltak overflater. Det anbefales overvåkning av symptomer på fukt / fuktmerker, riss / oppsprekking av fuger på gulvvflis etc.
Utbedring av gulv inkl underlag, membran og flis, når som helst innenfor en 5 års periode kan ikke utelukkes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / badekar i tilstøtende soverom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- I.h.t NS 3600:2018 er det anledning til å angi TG 1 ved manglende dokumentasjon på bad.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.16 Våtrom: Vaskerom 1 etg — TG-2



Vaskerom



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i dør i våtromssone (innenfor 1 m) fra sluk / vaskesøyle.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Fall til sluk



Fuktmåling

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i vinylbeleggets alder, og erfaringsbasert mer usikker fremtidig funksjons- / levetid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Vaskerommet har følgende sanitærutstyr :
Vaskesøyle
Utslagsvask
Varmtvannsbereder (Se egen vurdering varmtvannsbereder)

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone tilstøtende trapperom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

I.h.t NS 3600:2018 er det anledning til å angi TG 1 ved manglende dokumentasjon på våtrom.

6.17 Overflater andre rom — TG-1

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,36 m
Takhøyde i kjeller : 2,38 m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

En rekke oppholdsrom er nymalt i forbindelse med salg av boligen.

1. ETG :

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Parkett , Flis på gulv i kjøkken
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

2 ETG :

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 3 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 4 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Prøyserud Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 07.05.2026 kl. 19:00

Sted: Bernåsvillaen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 1 226 963,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 219 200 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Forslag til vedtak: Ingen saker til behandling.

6. Valg

Det skal velges følgende:

3 styremedlemmer for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

6.1 Styremedlemmer

Helle Naug og Ida Kristin Hennum-Skogli samt ett styremedlem etter Tor Høibergs bortgang er på valg.

6.2 Varamedlemmer

Håkon Grønnland og Jon Filip Ultvedt er på valg.

6.3 Valgkomitè for 1 år

Helle Hovland, Tor Håkon Teigen og Tora Nilsen er på valg.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025.

Styrets innstilling:

- Styrets leder som delegat
- Nestleder som varadelegat

Med vennlig hilsen for styret
27.04.2026
Marius Theie

Styrets årsmelding 2025 for Prøyserud Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Prøyserud Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950535520. Borettslaget består av 70 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Marius Theie
Styremedlem, Ina Gulbrandsen
Styremedlem, Helle Naug
Styremedlem, Tor Høiberg
Styremedlem, Ida Kristin Hennum-Skogli
Varamedlem, Håkon Grøttland
Varamedlem, Jon Filip Ultvedt

Valgkomitè:

Helle Hovland Andersen, Tor Håkon Teigen og Tora Nilsen har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Marius Theie
Varadelegat: Tor Høiberg

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 6 styremøter i tillegg har hele eller deler av styret gjennomført uformelle møter knyttet til oppfølging og gjennomføring av takbytter. Ved utgangen av april 2026 er 20 av 35 takomlegginger gjennomført.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Prøyserud Borettslag.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Takomlegging pågående bytte av tak ihht plan
- Planlegging av elbil ladere, innhente tilbud, kartlegging av område
- Renovasjon - kartlegging av nye felles renovasjonspunkter
- Vedlikeholdsplan

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte av vinduer og dører 2021-2022
- Bytte av rekkverk verandaer 2021-2023
- Pågående takomlegging fra 2024

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 92236002. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 5 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
22.04.2026
Marius Theie

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**9 907 058**	**10 555 176**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 226 963	-427 862
Opptak lån / avdrag på lån	-233 796	-220 256
Årets endring i disponible midler	**-1 460 759**	**-648 118**
Disponible midler 31.12	**8 446 299**	**9 907 058**

Resultatregnskap Prøyserud Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	5 437 114	5 221 720	5 157 792	5 681 854
Sum inntekter		**5 437 114**	**5 221 720**	**5 157 792**	**5 681 854**
Kostnader					
Personalkostnader	2	291 046	259 801	244 813	257 715
Kommunale avgifter		1 155 178	1 073 754	1 146 050	1 213 624
Strøm og annen energi	3	19 991	12 891	25 000	26 663
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	3 667 888	2 612 318	1 320 000	1 335 000
Løpende driftskostnader	5	149 555	270 793	205 000	205 000
Administrativ konsulentbistand	6	223 760	214 762	223 810	233 719
Digitale tjenester		363 160	346 360	368 760	381 667
Forsikringer		443 900	379 850	485 295	502 003
Andre driftskostnader	7	128 747	142 827	111 000	116 000
Sum driftskostnader		**6 443 226**	**5 313 356**	**4 129 728**	**4 271 391**
Driftsresultat		**-1 006 112**	**-91 636**	**1 028 064**	**1 410 463**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		412 496	407 588	0	0
Andre finansinntekter		41 783	0	0	0
Rentekostnader		675 130	743 813	725 495	650 436
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-220 851**	**-336 226**	**-725 495**	**-650 436**
Årets resultat		**-1 226 963**	**-427 862**	**302 569**	**760 027**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-1 226 963	-427 862	0	0
Sum disponeringer		**-1 226 963**	**-427 862**	**0**	**0**

Balanse - Prøyserud Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	536 535	536 535
Bygninger	8	23 056 759	23 056 759
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**23 593 294**	**23 593 294**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 443	9 668
Andre fordringer		747 610	675 203
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	9 538 731	11 416 990
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	3 665
Sum omløpsmidler		**10 322 784**	**12 105 526**
SUM EIENDELER		**33 916 078**	**35 698 820**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital		12 076 740	13 303 703
Sum egenkapital	**10**	**12 083 740**	**13 310 703**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	12 183 853	12 417 649
Borettsinnskudd		7 772 000	7 772 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 187	0
Leverandørgjeld		506 560	2 182 514
Skyldig off. myndigheter		716	6 012
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 080	3 271
Påløpne renter		3 419	3 814
Annen kortsiktig gjeld		1 354 522	2 855
Sum gjeld		**21 832 337**	**22 388 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 916 078**	**35 698 820**

Sted:_____, dato:_____

Marius Theie Styreleder	Ina Gulbrandsen Styremedlem	Ida Kristin Hennum-Skogli Styremedlem
Helle Naug Styremedlem	Tor Høiberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	4 260 888	4 116 792
3608 Vannmåler, vann/avløp	807 466	769 768
3630 Internett / Bredbånd	368 760	335 160
Sum	**5 437 114**	**5 221 720**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	7 500	18 955
5111 Lønn styremedlemmer	31 000	0
5150 Opptjente feriepenger	5 080	3 271
5330 Styrehonorar	211 500	197 470
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	0	8 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	31 644
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	716	461
Sum	**291 046**	**259 801**

Antall årsverk sysselsatt: 0,07

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	19 991	12 891
Sum	**19 991**	**12 891**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 306	161 437
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	73 787	45 368
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	80 325	130 820
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 719	37 943
6640 Periodisk vedlikehold	3 318 750	2 232 750
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	4 000
Sum	**3 667 888**	**2 612 318**

Konto 6640 gjelder takarbeider.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6360 Renhold	449	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	127 688	187 506
6730 Honorar for teknisk rådgivning	21 419	76 412
6780 Andre driftsavtaler	0	6 875
Sum	**149 555**	**270 793**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	193 236	183 684
6711 Honorar administrative tjenester	26 274	27 478
Sum	**223 760**	**214 762**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	21 922	23 692
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	219	16 422
6550 Driftsmateriale	71 301	36 495
6553 Lisenskostnader	875	26 826
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	571	764
7420 Gave og tilskudd	0	1 630
7450 Kontingent boligbyggelaget	21 000	21 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 982	5 499
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	3 000
7781 Sosiale tiltak	3 442	0
7790 Annen kostnad	-35	2 499
Sum	**128 747**	**142 827**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	536 535	536 535
1100 Bygninger	23 056 759	23 056 759
Sum	**23 593 294**	**23 593 294**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	1 657 981	1 443 828
1933 Plasseringskonto 31+	7 880 749	9 973 161
Sum	**9 538 731**	**11 416 990**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	7 000	7 000
Opptjent egenkapital	12 076 740	13 303 703
SUM EGENKAPITAL	**12 083 740**	**13 310 703**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering DNB-lån, bytte vinduer og terrassedører
Lånenummer:	**94937067253**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.12 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	12 530 885
Lånesaldo 01.01:	12 417 649
Avdrag i perioden:	233 796
Lånesaldo 31.12:	**12 183 853**
Saldo 5 år frem i tid:	10 702 030

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937067253	36	175 642	6 323 112
	18	172 808	3 110 544
	16	171 886	2 750 176

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Vedtekter

for Prøyserud borettslag org nr 950 535 520 tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag
Sist endret på ordinær generalforsamling 03.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Prøyserud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- - andelseieren er en juridisk person
- - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
  Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal utføre utvendig beise-/malerarbeider av egen bolig. Styret kan iverksette kontroll av bygningsmassen. Medlemmer av styret eller ekstern kompetanse kontrollerer beisbehov. Den enkelte husstand må rette seg etter de pålegg som følger av tilsynet. Dersom dette ikke utføres etter gjentagende varsler – plikter styret å sørge for at bygningen blir beiset/malt.

Kostnaden knyttet til dette arbeidet belastes andelseier. Det forutsettes at to- mannsboligene har en enhetlig farge og at naboer blir enige om eventuelt fargebytte. Ved uenighet skal den eksisterende farge benyttes og særlig hvis det er behov for slikt vedlikehold.
Borettslaget dekker utgifter til beis.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, reparasjoner og utskifting av garasjelåser.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
Andelshaver har vedlikeholdsansvar for de utvendige anordninger som ikke opprinnelig ble levert med boligen, eller som borettslaget har sørget for senere. Andelshaver forestår vedlikehold på det uteområdet som sokner til andelen – iht. den arealinndelingen som opprinnelig ble foretatt. Dette gjelder selvbygde tiltak som kar, fontener, fuglebad, grøntanlegg, utepeis/grill, terrasser, plattinger, utvidede trappeanordninger, overbygg, skur, gjerder, utvidede levegger og lignende.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget skal holde boligen fri for insekter og skadedyr men det forutsettes at andelseier gjør tiltak på egenhånd før borettslaget belastes med dette.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- - vilkår for å være andelseier i borettslaget
- - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

AVLESNING AV VANNMÅLER VED SALG AV BOLIG

BORETTSLAG: _____

SELGERS NAVN: _____

BOLIGENS ADRESSE: _____

UTFLYTTINGSDATO: _____

MÅLERSTAND: _____ m3

DRAMMEN, DEN _____

_____ _____

SELGERS UNDERSKRIFT KJØPERS UNDERSKRIFT

Skjemaet returneres Drammen og Omegn Boligbyggelag

079 PRØYSERUD BORETTSLAG DBBL okt.-88

HUSORDENSREGLER

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere på sine respektive garasjeplasser/garasjer.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området.

3. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattestid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før evt. selskapet som kan skape forstyrrelser, avholdes. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.oo og 07.oo.

4. Festing av antenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.

5. Snørydding foretas av hver enkelt borettshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.

6. Utetørking av tøy bør ikke finne sted på søn-, hellig- eller offentlige høytidsdager, da det kan være til sjenanse for naboer og andre.

7. Fremleiere må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

Melding fra styret eller Drammen og Omegn Boligbyggelag til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret i Borettslaget

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anita Burud	9578-5993-4-2767567	2026-06-18 21:40:52

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. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prøiserudbakken 62, 3030 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anita Burud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92236002
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn toalett og dusj på bad i 2.etg. Utført av Comfort Lier 2014. Malte fliser, satt inn nytt servantskap, speil og høyskap i 2025. Egeninnsats.

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

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

Eventuell kommentar: Gjort av tidligere eier.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget på terrassen på forsiden og bygget ny platting ved inngang i 2019. Egeninnsats. Vinduer og ytterdør ble byttet i regi av borettslaget i 2019. Balkongen oppe ble utbedret og byttet rekkverk i 2015. Utført av borettslaget. Takene i hele borettslaget er i ferd med å byttes ut. Taket her blir mest sannsynlig tatt høsten 2026. Boden ved inngang er opprinnelig en utebod som tidligere eier gjorde om til innebod. Ny dør til evt utebod står i garasjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendige vannrør ble byttet i regi av borettslaget. Tror det var i 2016.

---

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

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente problemer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Den mekaniske viften til vaskerom og bad oppe fungerer ikke.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra 2011.

---

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?

Ja

Beskriv: Mulig bygging av boliger på toppen av boligfeltet. Det skal søkes om tillatelse i 2029.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleien ble økt fra 6187,- til 6814,- i januar 2026. Ikke meldt om flere endringer. Takbyttene er finansiert.

---

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: 10-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anita Burud	**2026-06-18**

Identifikasjon

Anita Burud

Signicat

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Halden Prøis, Hus nr. 9				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	tomannsbolig	23.03.79	28.06.79	246
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
DBBL		Nedre Storgate 9, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Johnsen A/S,		Bragerhagen 29, Her		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
d.o.		d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Bygget er påbegynt 01.06.80.

17/2-81 Johan T. Ågerup
Drammen Byingeniørkontor
Vannverket

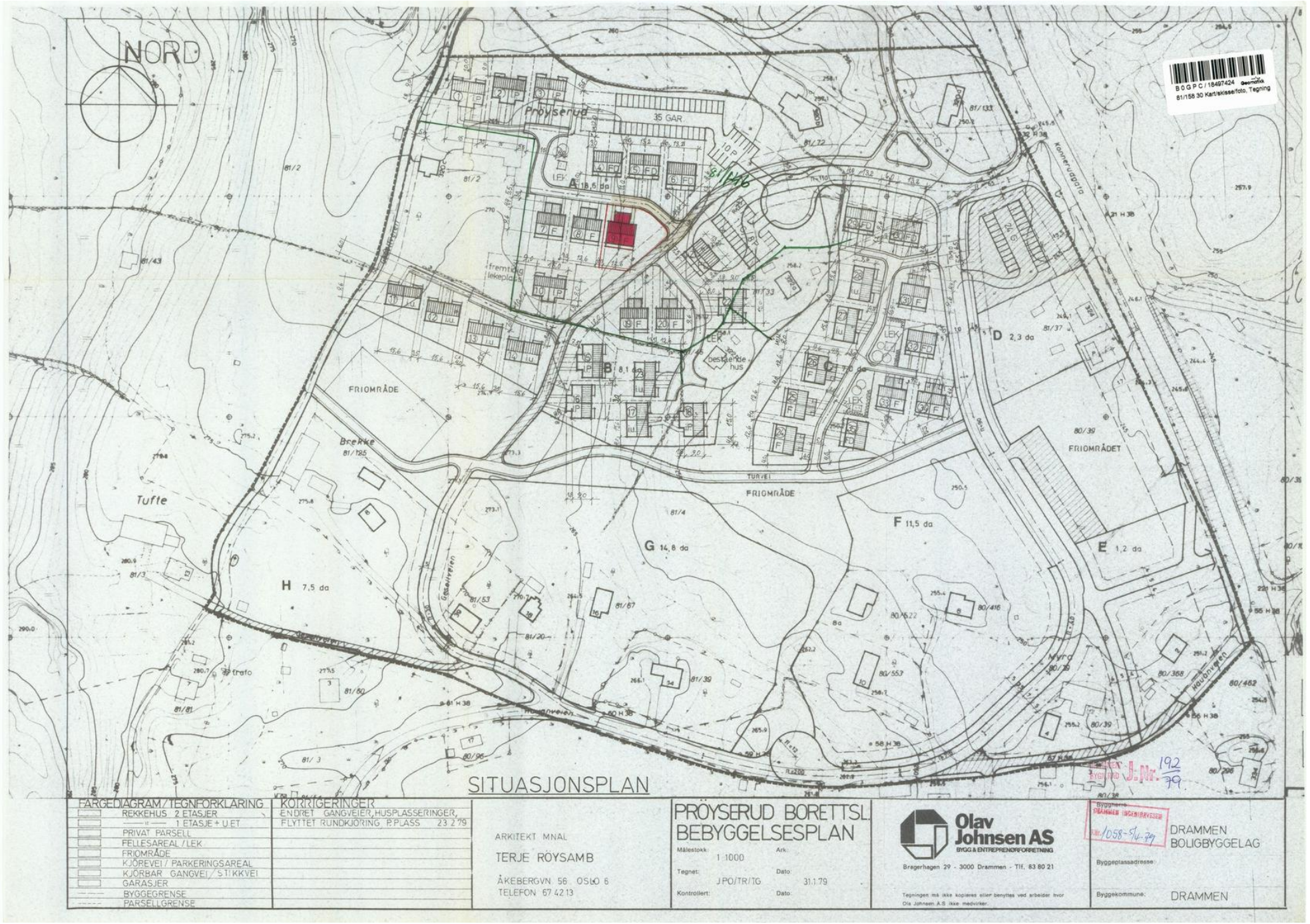
19-2-81
Drammen Brannvesen

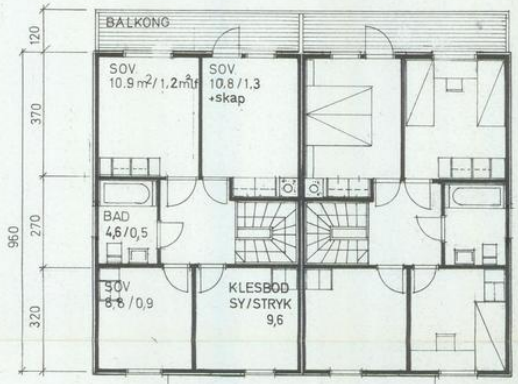
Sted og dato		Stempel	
Drammen	12.02.81	Bjørn Kreutzer	Erling Rustad
		Underskrift	

Sendes til

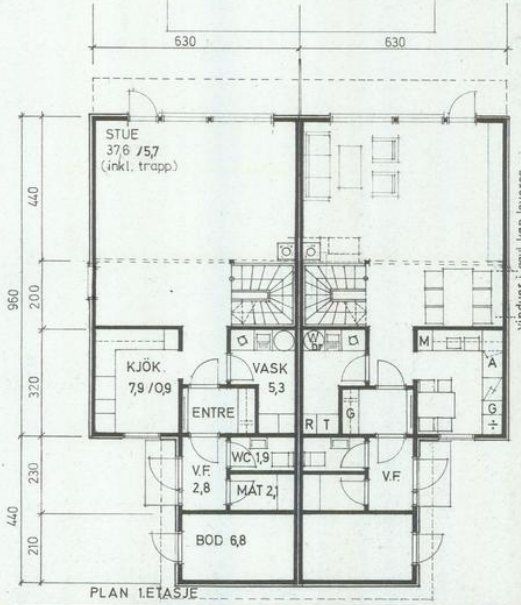
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2120 Forlagsdirektøren for offentlige skjemaer, Oslo

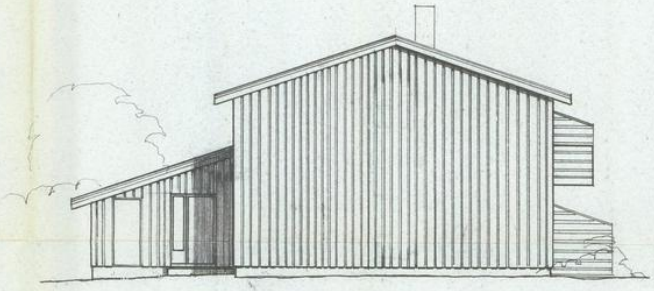

NORD
Pröyserud
35 GÅR
A 13,5 da
B 8,1 da
C 10 da
D 2,3 da
E 1,2 da
F 11,5 da
G 14,8 da
H 7,5 da
FRIOMRÅDE
FRIOMRÅDET
Brekke
81/125
Tufte
TURVEI
Gåsahaugveien
Nedre Gåsahaugveien
Konnerudgata
trafo
pesterdie hus
81/1446
B O G P C / 18497424
81/158 30 Kart/skisse/foto, Tegning
SITUASJONSPLAN
FARGEDIAGRAM/TEGNFORKLARING
REKKEHUS 2 ETASJER
1 ETASJE + U.ET
PRIVAT PARSELL
FELLESAREAL/LEK
FRIOMRÅDE
KJØREVEI/PARKERINGSAREAL
KJØRBAR GANGVEI/STIKKVEI
GARASJER
BYGGEGRENSE
PARSELLGRENSE
KORRIGERINGER
ENDRET GANGVEIER, HUSPLASSERINGER,
FLYTTET RUNDKJØRING P.PLASS 23.2.79
ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN 56 OSLO 6
TELEFON 67 42 13
PRØYSERUD BORETTSL.
BEBYGGELSESPLAN
Målestokk: 1:1000
Ark:
Tegnet: JPO/TR/TG
Dato: 31.1.79
Kontrollert:
Dato:
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S ikke medvirker.
Byggherre:
DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
Byggeplassadresse:
Byggekommune: DRAMMEN
J.Nr. 192/79



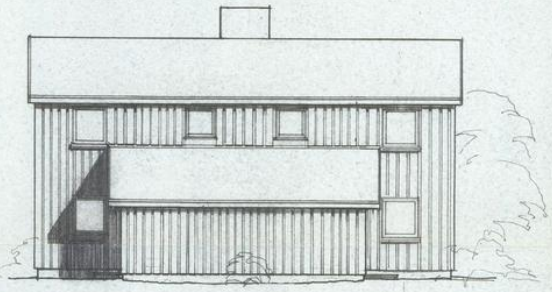
PLAN 2.ETASJE



PLAN 1.ETASJE



FASADE AV GAVL

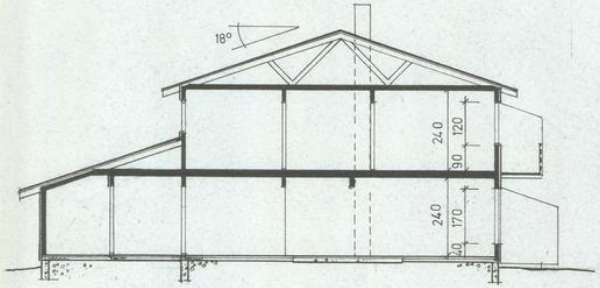


FASADE INNGANGSSIDE

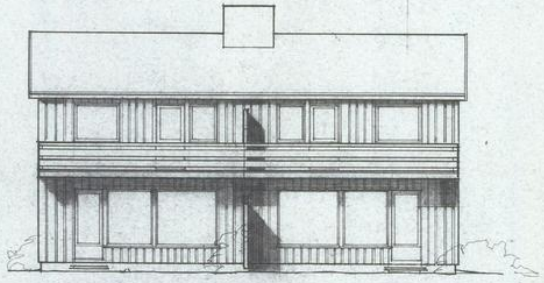
APPROBERT, den 28/6 79
Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen løpende underrettet om arbeidets gang.



SNITT GJENNOM INNGANGSPARTI



FASADE HAGESIDE

DRAMMEN INGENIØRVESEN
Nr. 1058-5/4-79

DRAMMEN BYGNINGSRÅD D.dok. 192/79

HUS NR 7-8-9-19-20-24-25-26-31-33-34

LEIEAREAL 1.ETASJE (PR.LEIL.)	53,5 m²
" 2.ETASJE "	46,7 m²
SAMLET LEIEAREAL "	100,2 m²
BRUTTO GR.FLATE "	76,28 m²

REVIDERINGER:
ENDRET UTBYGG. OG ENTRE, VASK, KJØKKEN 19.2.79

ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6
TELEFON 67 42 13

PRØYSERUD BORETTSL.
TYPE 73 - F

Målestokk: 1 : 100	Ark:
Tegnet: JPÖ/TR/TG	Dato: 31.1.79
Kontrollert:	Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S ikke medvirker.

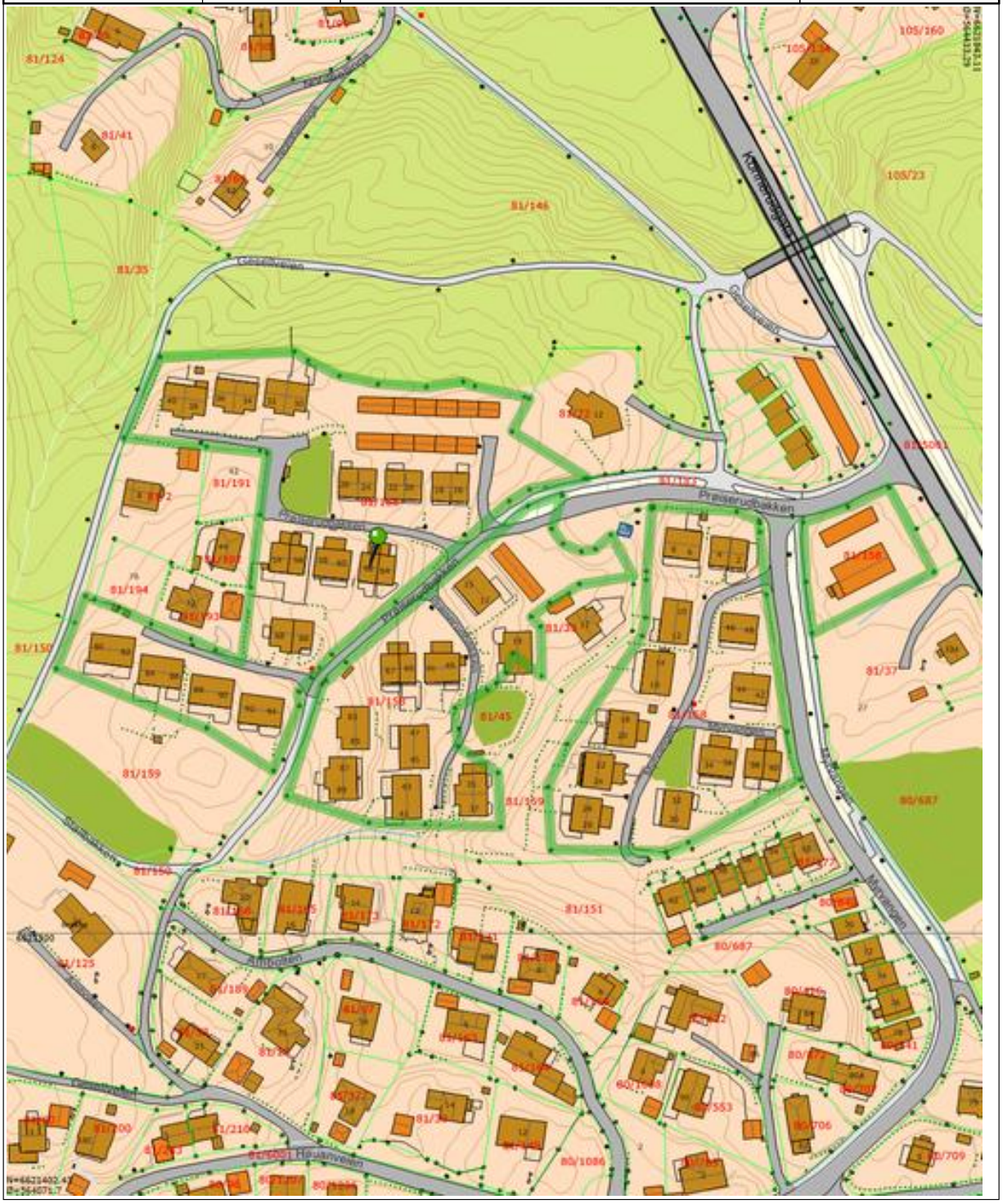
Byggherre: DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
Byggeplassadresse: PRØYSERUD KONNERUDGT.
Byggekommune: DRAMMEN

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prøiserudbakken 62 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bru
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Brukonstruksjon
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Prøyserud Borettslag
Postboks 1035 Bragenes
3001 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/8680 Prøiserudbakken 62-H0101

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 16.05.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Frode Molvik

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.05.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Frode Molvik
	Mangler sklisikring på takrenne for bakke stige.
Beskrivelse:	vi anbefaler at takstige blir montert på fram siden av taket og på tilbygg Og opp til hovedsak Ved tak bytte.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Prøyserud Borettslag
Postboks 1035 Bragenes
3001 DRAMMEN

Prøiserudbakken 62-H0101, 3301-81/158

feiing ble gjennomført på Prøiserudbakken 62-H0101 den 16.05.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Frode Molvik
frode.molvik@drbv.no



Adresse	
Prøiserudbakken 62, 3030 DRAMMEN	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315284**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158437384**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
304,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
317,17 kWh/m²	**40 483 kWh**



Prøiserudbakken 62, 3030 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Prøiserudbakken 62, 3030 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

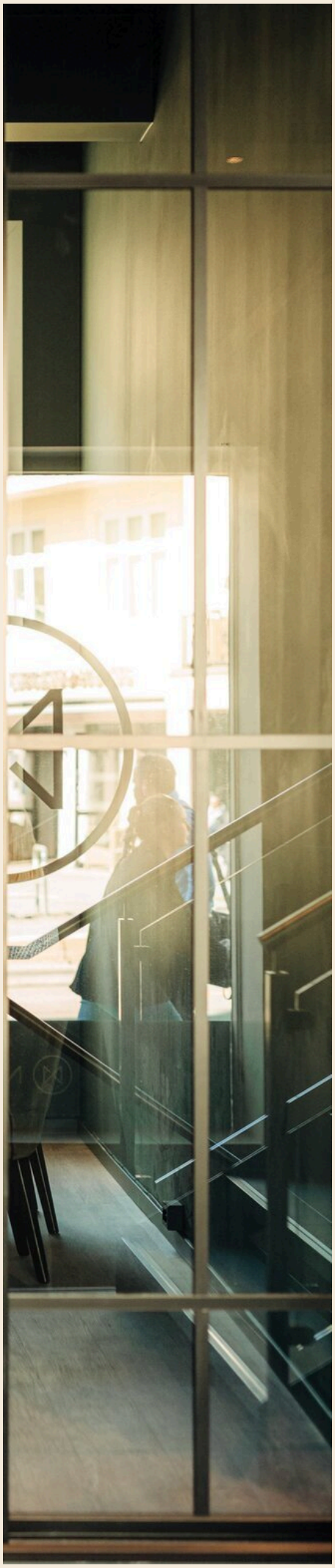
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

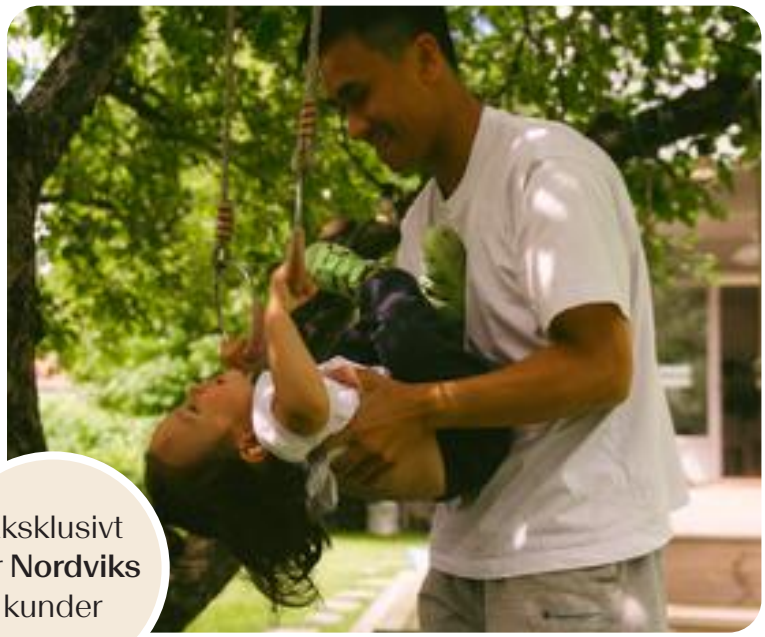


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0220/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prøiserudbakken 62 3030 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 81, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
e.rasmussen@nordvikbolig.no
988 67 170