

Ingeniør Rybergs gate 10B



Velkommen til

Ingeniør Rybergs gate 10B



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Åssiden

Lys og fin leilighet i toppetasje med sentral beliggenhet - 2 soverom - Nyere overflater - Solrik balkong

Prisantydning	3 290 000,-
Fellesgjeld	79 423,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 370 773,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 819,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1996
Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ingeniør Rybergs gate 10B!

Dette er en lys og fin 3-roms toppleilighet med sentral beliggenhet på Åssiden.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Oppgraderte overflater
- Praktisk innvendig bod
- Solrik balkong på ca. 10 kvm
- Felles parkeringsplass på borettslagets tomt
- Sentral beliggenhet med ca. 300 m til bussholdeplass
- Ca. 3 minutters gangavstand til Meny, samt andre butikker
- Enkel tilknytning til elva og marka med turmuligheter hele året
- Trygt og etablert nabolag med nærhet til "alt" du måtte trenge i hverdagen

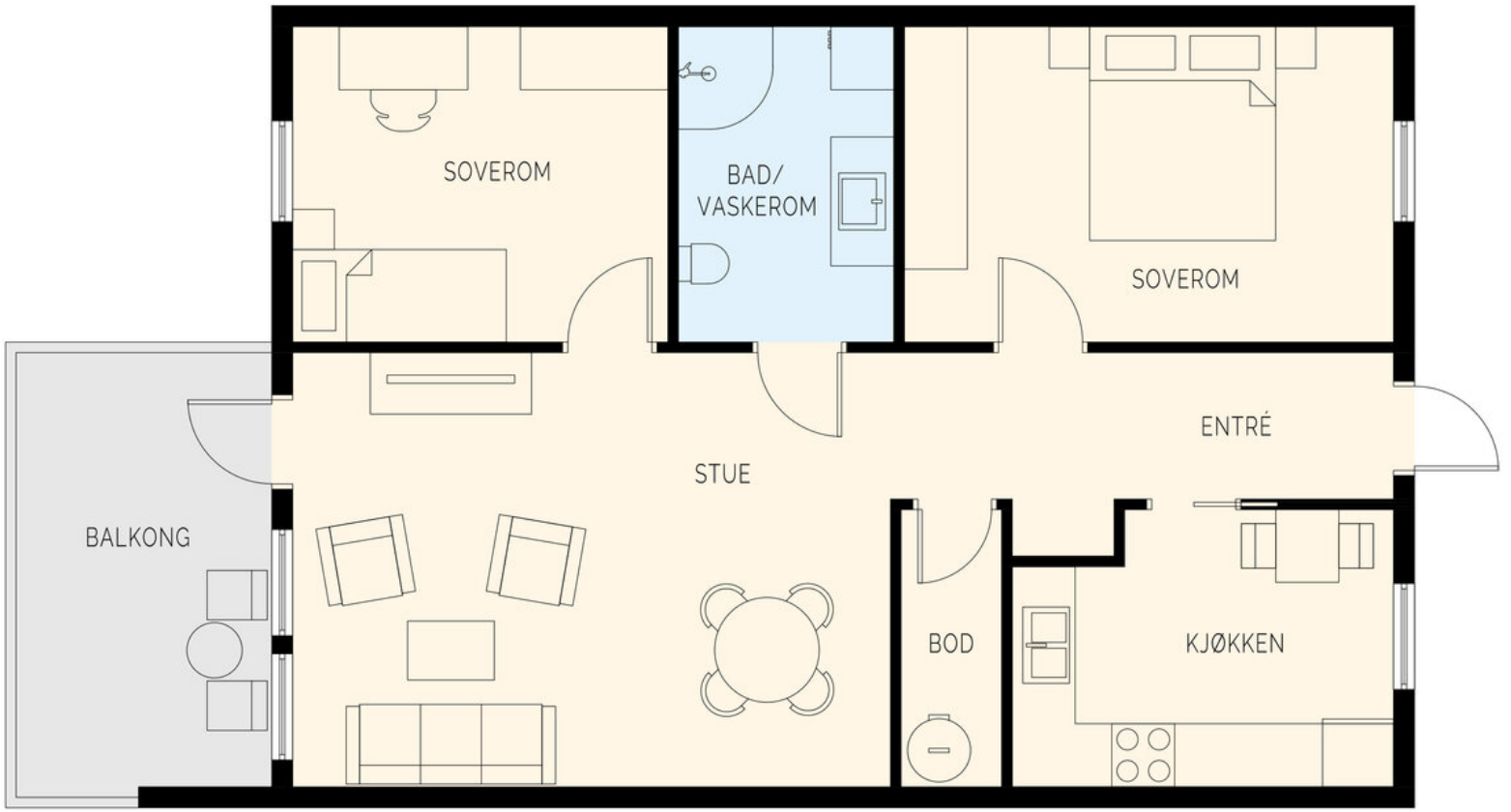
Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Bod i fellesområde
Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK














LA BOTANIQUE
Galerie Bohème
LA BOTANIQUE
Galerie Bohème








OSO






10B







Informasjon

Ingeniør Rybergs gate 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0186/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ingeniør Rybergs gate 10B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 1929 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 26 i Buskerudveien Borettslag, org.nr. 974417774

Selger
Vigdis Lund Syvertsen

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
79 423,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 369 423,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 370 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 380 073,- (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
1996

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Bod i fellesområde

Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod 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.

Innhold

3. Etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod.

Adkomst til balkong på ca. 10 kvm fra stue.
Leiligheten disponerer én bod i fellesarealer på ca. 5 kvm (nr. 26).

Standard

Entré: Velkommen inn. Entré med plass for å henge av seg yttertøy. Det er plass for å sette opp garderobeskap i nisje i gangen. Videre har gangen et lyst og moderne inntrykk med nymalte vegger og nytt gulv.

Stue: Lys og fin stue som enkelt kan møbleres med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen er i likhet med resten av leiligheten, oppgradert med nytt gulv og nymalte vegger. Det er store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Adkomst til balkong fra stuen. På balkongen har man en motorisert markise for de varmeste dagene.

Kjøkken: Romslig kjøkkenrom med kjøkkeninnredning med profilerte fronter som nylig er malt. Kjøkkenet har nisjer for frittstående hvitevarer. Det er plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Begge soverommene er innredet med garderobeskap, samt gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Bad: Romslig bad med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater (2025) på vegg. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt skap med speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Praktisk innvendig bod med plass for diverse lagring.

Parkering

Det er godt med parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Det er ikke faste plasser, men første mann til mølla prinsippet.
Garasjeplass tildeles etter venteliste.

Borettslaget har tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading på borettslagets parkeringsplass. Andelseier må selv kjøpe en ladeboks som man kobler til ladeuttaket pr gang man lader. Man får et eget kort som man trekker i ladeuttaket med et abonnement slik at kostnaden for ladingen går til riktig andelseier som lader

Modernisering og påkostninger

- Maling av tak, vegger og vinduer
- Nytt gulvbelegg i alle rom (unntatt i bod)
- Nytt listverk alle rom (unntatt i tak kjøkken, soverom og bod)
- Nye dører, karmer og listverk (unntatt ytterdør og balkongdør)

- "Fibo" våtromsplater. Alt sanitærutstyr og innredning er nytt
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er nytt
- Ny mekanisk ventilator med avtrekk på bad og kjøkken. Arbeidene ble utført av Elektriker Øst i 2025.
- Nye plater (kitchenboard) over kjøkkenbenk
- Malt kjøkkenfronter
- Ny komfyrvakt, nye panelovner, taklamper på kjøkken, bad, entré og soverom. Arbeidene ble utført av Elektriker Øst i 2025.
- Installert nye brytere og kontakter store i deler av leiligheten. Arbeidene ble utført av Elektriker Øst i 2025.

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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åssiden Rør Snekkerhallen AS Mai 2025.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Saltak tekket med betongtakstein.
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Yttervegger over grunnmur i rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
- Fundament og gulv av støpt betong.
- Grunnmasser består av leire, jord og løsmasser.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber.
- Avløpsrørene er utført i plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
- Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Etasjeskille grunnet registrert høydeforskjell i stue og kjøkken.

- Vannledninger grunnet de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader
- Avløpsrør grunnet de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Elektrisk anlegg fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene.
- Overflater gulv på bad grunnet halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Overvåk tilstanden jevnlig. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom, hulltaking er ikke gjennomført.

Innbo og løsøre

Ingen hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger er usikker på årlig strømforbruk da boligen selges som et dødsbo.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 819,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter

- Grunnpakke TV
- Renter og avdrag fellesgjeld
- Løpende driftskostnader
- Reparasjon og vedlikehold fellesarealer
- Styrehonorar, forretningsførsel mm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter

Ny eier må selv tegne og bekoste eget abonnement for internett.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 887 832,-
Som sekundærbolig: kr 3 551 326,-

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet kabel-TV via altibox som er inkludert i fellesutgifter. Internett kommer i tillegg.

Borettslaget

Om borettslaget

Buskerudveien Borettslag består av 28 boenheter på eiendommen.

Saker som er under arbeid:
- Renovering av taket på bodbygningen. Arbeidet har tatt tid fordi det er en verneverdig bygning. Målet er at prosjektet kan startes opp i år, men det kommer an på kapasiteten til det firmaet vi bestemmer oss for å engasjere. Styret vurderer også å engasjere Drammen Takstsenter AS til å bistå oss frem til ferdigstilling av prosjektet.
- Revidering av avtale med vaktmesterfirma. Denne prosessen landes i løpet av våren/sommeren, og dersom det blir ansatt et nytt vaktmesterfirma vil disse overta fra og med november i år.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Reparasjon av løse pigger på takene. Dette ble utført i 2025.
- Asfaltering av hull i gårdsplassen og ved innkjørsel. Utført av Aktiv Veidrift
- Heving av nedsunkne kumlokk. Utført av Aktiv Veidrift
- Maling av borettslaget. Utført av Støa Håndverk AS
- Utbedring av fukt- og råteskader på bygningsmasse. Utført av AK Knutsen AS.
- Vedlikehold av teknisk del av ventilasjonsanlegg over tak
- Rens av ventilasjonsanlegg
- Vask av tak og takrenner på hovedbygninger
- Reparasjon av pipe på bodtak
- Utskiftning av to nedløp i 10B
- Bytte av hoveddør til bodbygning
- Sikring mot fugl og smågnagere. Utført av Anticimex
- Rens av kummer og tilhørende rør

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 79 423,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 11418416 1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.05.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 14.05.2025: 742 301
Andel av saldo: 26 860
Første termin/første avdrag: 31.12.1996 (siste termin 31.12.2025)
Fastrente til 1.7.2019

Lånenummer: 94937057118, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.05.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 14.05.2025: 1 452 603
Andel av saldo: 52 563
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytene rente

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes 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.

Det er ingen mulighet for nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Fellesformue

Kr 19 001,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 endte med et overskudd på kr. 916 623,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 709 736,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillat.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86381083

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 534 kvm (Eiertomt)

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte interne veier, samt stor felles hage med lekeplass, pergola og diverse utemøblement.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt på Åssiden som er et område med gangavstand til det meste.
God tilknytning til offentlig kommunikasjon via buss fra bussholdeplass rett utenfor blokkene eller i forøvrig Rosenkrantzgata.
Gangavstand til ulike butikker som Rema 1000, Meny og Kiwi XL, samt apotek og legevakt.
Både barne- og ungdomsskole i gangavstand fra boligen, samt et rikt utvalg av barnehager.

Leiligheten ligger i kort avstand til elva som er et yndet trenings- og rekreasjonsområde. Turen om Landfalløya, over broa og hjem igjen over Øvre Sund bro er en veldig hyggelig kveldsrunde. På veien møter man på flotte grill- og badeplasser samt beachvolley-bane. Hyggelige grusete gangveier langs elva. Om du heller ønsker skogen, er Hamborgstrømskogen også innen rekkevide. Fra Neperudjordet går det en hyggelig turvei opp til blant annet Spiralen og Åspaviljongen. Deler av denne er opplyst på kveldstid. Det er også muligheter for å gå på ski her på vinterstid.
Ca 10 min kjøretur til Bragernes Torg. Her finner du kollektivknutepunktet med hyppige bussavganger til mange destinasjoner. Tar du turen via Ypsilon og Grønland, tar turen til togstasjonen 1 time til fots, en annen mulighet er å benytte seg av Gulskogen stasjon - med sykkel er du der på ca 10 minutter. Fra Drammen stasjon er det hyppige avganger mot Oslo, og turen til Nationalteatret tar ca 30 minutter og Gardermoen ca 60 minutter. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, flytoget.no eller brakar.no. Forøvrig gode handlemuligheter med et rikt utvalg i butikker og kjøpesentre. Mange hyggelige cafeer og spisesteder.

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at det er kort vei til Akropolis treningssenter med treningsstudio og squash. Berskaug fotballbane ligger også ca 4-5 min gangavstand fra boligen. Liker du deg bedre i skog og mark er det et hav av tur - og skimuligheter i nærheten. Drammen skisenter (Aron) ligger en kort kjøretur unna og er en fantastisk destinasjon vinter som sommer. Her er det skiheis og flotte bakker, og muligheter for skiskole. På sommerstid kan Drammen skisenter by på bla. klatrepark og sykling. Skiheisen kan også benyttes på sommeren, og hvis du vil kan du ta turen til Kjøsterudjuvet som er en spektakulær og spennende tur. For mer informasjon www.drammen skisenter.no.

Bebyggelse

Området består av næringsbygg, boligblokker og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet. Her går lokalbussen inn til Drammen sentrum. Forøvrig fantastiske bussforbindelser fra Rosenkrantzgata. For pendleren er det viktig å nevne av VY/Nettbuss express har stopp få minutter fra boligen (Åssiden VGS), med flere avganger i timen inn til blant annet Oslo. For mer detaljerte ruteopplysninger se www.brakar.no og www.vy.no. Nærmeste togstasjon finner du på Gulskogen, deretter Drammen togstasjon.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Tryggheim barnehage i umiddelbar nærhet.
Leiligheten sokner til Åssiden barneskole og Kjøsterud ungdomsskole.
Flere videregående skoler i Drammen samt høyskolen på Papirbredden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med 14 leiligheter datert 08.08.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 25.04.1995, som samsvarer med dagens planløsning.

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 private veier internt for borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende adkomstvei og boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for eiendommene gnr 116 bnr 1808 og gnr 116 bnr 1929, Buskerudveien 70 / Ingeniør Rybergs gate 10 (24.11.1998) med formål til bevaring av bygninger, boliger og gang-/sykkelvei.
- Reguleringsplan for Ingeniør Rybergs gate 20 og 42 (26.09.2006) med formål til bolig/offentlig og parkeringsplass.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Ingeniør Rybergs gate 40-42 (28.10.2014)
- Detaljregulering for Buskerudveien 64 og 64A (29.05.2018)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/1929:
25.10.1988 - Dokumentnr: 10709 - Erklæring/avtale
Bestemmelser i forbindelse med oppløsning av sameie.
Bestemmelse om trappenedgang til kjeller og felles adkomst med bnr. 1929.
Dersom reguleringsmyndighetene krever det, er de tidligere sameiepartene innstilt på å søke opparbeidet felles adkomst til sine respektive tomteområder fra Ingeniør Rybergs gate og at de i den forbindelse har gjensidig veirett. Utgifter til opparbeidelse, vedlikehold mm. fordeles mellom partene etter bruken.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1988 - Dokumentnr: 11235 - Best. om adkomstrett
Kommunen er fritatt fra gjerdeplikt.
Kjøperen må tåle at det trekkes ledninger over tomten.
Bestemmelser om opparbeidelse av skråninger.
Tomteeier sørger for renhold, vedlikehold der tomten støter til offentlig vei.
Gjennomløp for vann i veigrøft inn til tomten.
Med flere bestemmelser.

16.03.1989 - Dokumentnr: 2476 - Erklæring/avtale
Areal 2964 m2

17.01.1990 - Dokumentnr: 690 - Erklæring/avtale
Målebrev areal 3534 M2

11.07.1988 - Dokumentnr: 6915 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:1808

01.01.2020 - Dokumentnr: 633191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:116 Bnr:1929

01.01.2024 - Dokumentnr: 792714 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:1929

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.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen har borettslaget en utvendig bodbygning som er registrert med høy bevaringsverdi - Klasse B. For mer informasjon, ta kontakt med Drammen kommune eller megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 691,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 167,-

Samlet skal selger betale kr. 142 758,- 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. 3 125,-.

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 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41585939

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ingeniør Rybergs gate 10B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 116, bnr. 1929
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1287 **Referansenummer:** DL7958

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Saltak tekket med betongtakstein.
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Yttervegger over grunnmur i rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
- Fundament og gulv av støpt betong.
- Grunnmasser består av leire, jord og løsmasser.

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

Øvrige forhold:
- Bod i felles bygg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass og ett takvindu.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.
- Vinylplank.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av Harmoni Line en-speil massiv innerdør.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast og membran antas å være fra byggeår.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrørene er utført i plast.

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

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

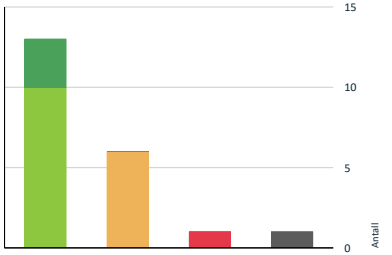
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

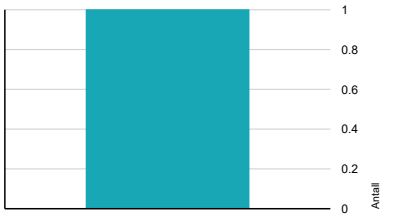
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Takvinduet i soverommet er byttet ut i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det en balkongdør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, noe mindre bruksmerker på dørhåndtak - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rekkverk av trekonstruksjon.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Laminat.
- Vinylplank.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken.

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av Harmoni Line en-speil massiv innerdør.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har baderomsplater (2025), og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast og membran antas å være fra byggeår.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid for membran: 25 år.
Gjenværende forventet levetid: Utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Wateguard ikke montert.

Det anbefales å montere waterguard for å forhindre potensielle vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrørsystemet består av kobber.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

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

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

TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

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

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

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 Ukjent - byggeår tatt i betraktning.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	72			72	10
Felles bygg med boder		5		5	
SUM	**72**	**5**			**10**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bod		
Felles bygg med boder		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 10 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 5 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 6 m²

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	1929		0	3532.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ingeniør Rybergs gate 10 B

Hjemmelshaver
Buskerudveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG	974417774			Lund Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på Åssiden med kort gangavstand til skole, kollektivtransport og daglige servicetilbud.
Nærområdet byr på marka, elvepark og gode turmuligheter hele året, samt enkel bussforbindelse til Drammen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Faktura Elektriker Øst - 2025			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektriker Øst - 2025			Gjennomgått		Nei
Faktura VB Åssiden Rør - 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ingeniør Rybergs gate 10 B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 1929
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DL7958

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ingeniør Rybergs gate 10B, 3024 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Vigdis Lund Syvertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Irene Lund

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86381083
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åssiden Rør Snekkerhallen AS Mai 2025

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 10-0186/25

Ingeniør Rybergs gate 10B

Nabolaget Åssiden-Myre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	24 min 1.9 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 111 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	4 min 2.3 km

Offentlig transport

Farmen nedre Linje 5	4 min 0.3 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	6 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

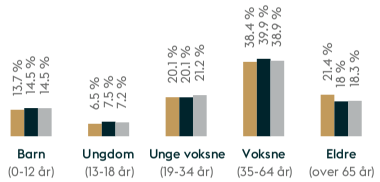
Barnehager

Preg barnehager Åssiden (1-5 å... 31 barn	5 min 0.4 km
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 ... 58 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Åssiden	3 min
Coop Extra Vårveien	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åssiden-Myre	1 445	732
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åssiden idrettspark	2 min
Åssiden elvepark	8 min
Family Sports Club Akropolis Å...	9 min
SATS Åssiden	11 min

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

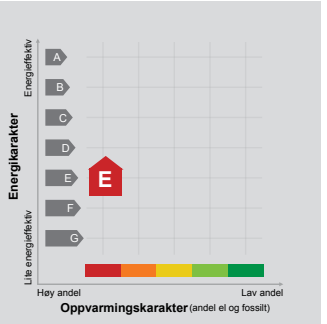
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Ingeniør Rybergs gate 10B
Postnummer	3024
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	1929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7829949
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-124525
Dato	22.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Ordensregler for Buskerudveien borettslag

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre og at vi samarbeider og forholder oss til felles ordensregler. Vi har både rettigheter og plikter – vi har rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

- Garasjeport og boddør (hvite huset) må alltid låses.
- Oppussingsarbeid og annet sjenerende støy (musikkanlegg, selskapeligheter, motordur fra biler etc.) kan være til sjenanse for naboer. Dette må derfor ikke foregå på søndager og helligdager. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23:00 og 07:00 alle dager. Gi gjerne nabovarsel ved oppussing og selskapeligheter.
- Unngå unødvendig kjøring foran og mellom husene da dette kan være til sjenanse for beboere.
- Banking og lufting av tepper, tøy eller lignende må ikke skje ut av vindu, over verandakanten eller på svalgangen av hensyn til naboene.
- Festing av antenner, markiser, skilt og lignende til ytterveggen/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret. Blomsterkasser etc. skal henge på innsiden av verandakanten.
- Oppbevar ikke ski, sykler, barnevogner etc. på svalgangen, foran inngangspartiet eller under trappen. Bruk bod eller garasje.
- Mating av fugler og eventuelle andre dyr er ikke tillatt, da matrester som etterlates utendørs kan trekke til seg rotter og mus.
- Hund og katter er tillatt etter søknad til styret. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.
- Grilling i borettslaget er kun tillatt på balkonger/terrasser med gass- eller elektrisk grill, eller i pergola med fellesgrill. All annen bruk av eller form for grill på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Dette er av hensyn til brannfare.
- Paviljongen og grillen er til felles glede og bruk for alle som bor i borettslaget. Grillen må rengjøres etter hver bruk og asken tømmes. Puter etc. ryddes tilbake i putekassen.
- Kildesorter alt avfall i henhold til merkede containere i søppelrommet. Se www.rfd.no for ytterligere instrukser om kildesortering. Det er beboernes felles ansvar at det er ryddig i søppelrommet. Ikke overfyll containere som det fins flere av til samme formål.
- Framleie må godkjennes av styret. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for skader og ulemper som borettslaget eller andre måtte få av hans/hennes fremleier.
- Borettslaget har et mekanisk avtrekkssystem. For at ventilasjonssystemet skal fungere, må alle leiligheter ha komponenter som er kompatible med dette systemet. Dersom beboer skal gjøre endringer på kjøkkenventilator/kjøkken må styret kontaktes først.

Overtredelse av ovenstående regler kan påtales av styret.

Vedtekter

for Buskerudveien Borettslag org nr 974 417 774.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 12. april 2005

Sist endret på generalforsamlingen 23. april 2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Buskerudveien 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) Drammen kommune kan eie 12 av 28 (43%) andeler i borettslaget for framleie som omsorgsboliger etter søknad fra DOBBL til Kpmmunal- og arbeidsdepartementet februar 1995.

(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, kjøkkenventilator, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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 og innvendige dører med karmer.

(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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Andelseier plikter å gi styret beskjed om utbedringer/endringer i leiligheten av vesentlig karakter.

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, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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. 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 2 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Buskerudveien Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 19.05.2025 kl. 17:30

Sted: Rundingen, Myre Borettslag, Ing. Rybergsgate 21

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jonathan Kasta-Gellein, styreleder

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Elin Vadseth - styremedlem

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Hilde Danilesen - styremedlem

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Forslag til vedtak: Elin Vadseth - styremedlem

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 916 623,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styret foreslår å ikke øke styrehonoraret fra det som har blitt vedtatt på

generalforsamlinger de senere år

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 126.800 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

6. Valg

Det skal velges følgende: ett styremedlem og ett varamedlem

6.1 Styremedlemmer

Forslag til vedtak: Hilde Danielsen

Styrets innstilling: Styret foreslår Hilde Danielsen for 2 nye år som styremedlem

6.2 Varamedlemmer

Forslag til vedtak: Esmeralda Bakken

Styrets innstilling: Styret foreslår Esmeralda Bakken for et nytt år som varamedlem

6.3 Valgkomitè

Styret har fungert som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret godkjennes som valgkomité

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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Delegat: Jonathan Kasta-Gellein, styreleder

Varadelegat: Elin Vadseth, styremedlem

Med vennlig hilsen for styret

14.04.2025

Jonathan Kasta-Gellein

Styrets årsmelding 2024 for Buskerudveien Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Buskerudveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 974417774. Borettslaget består av 28 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, Jonathan Kasta-Gellein
Styremedlem, Elin Moldjord Vadseth
Styremedlem, Hilde Danielsen
Varamedlem, Esmeralda Cabansag Bakken

Valgkomitè:

Styret 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: Jonathan Hilsen Gellein

Varadelegat: Elin Vadseth

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt avholdt 6 styremøter og behandlet og protokollert 35 saker. Styret har inneværende år valgt å ha mer dialog via e-post og behandlet saker der som ikke fremkommer av antall protokollerte saker. Dette er diverse forefallende arbeid hvor det har vært mer effektivt å ta dialogen digitalt og fortløpende. Det reelle antall saker og timer styret har lagt ned inneværende år er derfor høyere en nevnt over.

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

Styret anskaffet i 2022 en vedlikeholdsplan fra NBBO. Det ble gjennomført en befaring av bygningsmassene og tomt med påfølgende 10-års plan for vedlikehold. Dette verktøyet bruker styret aktivt for å planlegge og forutse fremtidig vedlikehold og påfølgende kostnader. Dette gir styret og borettslaget en langsiktighet i planleggingen, som blant annet gjør at vi kan sette av midler over tid for fremtidig vedlikehold fremfor at det blir én stor utgift det året vedlikeholdet må utføres. Dette gir forutsigbarhet og økonomisk kontroll. Det er i denne sammenheng verdt å nevne at det fremover i tid vil være behov for utskiftning av vinduer, mulig utbedring av tak på hovedbygninger og eventuelle oppgraderinger på nye standarder for isolasjon og lignende. Vår vedlikeholdsplan gjør at

vi kan planlegge for disse arbeidene i god tid og sette av midler så det kan gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske kapasitet.

Saker som er under arbeid:

Renovering av taket på bodbygningen. Dette har vært en pågående prosess over lang tid og er nevnt på tidligere generalforsamlinger. Arbeidet har tatt tid fordi det er en verneverdig bygning. Vi har over lengre tid forsøkt å få svar fra byantikvaren på hvordan vi skal gå frem med renovering av taket. Det har tatt lang tid å få konkrete svar fra fagfolk på hvordan vi bør gå fram. Nå nærmer prosessen seg ferdigstilt. Vi har i år engasjert Drammen Takstsenter AS til å hjelpe oss med anbudsprosessen. De har kommet med en detaljert arbeidsbeskrivelse av hvordan jobben skal gjennomføres og deretter sendt denne ut til aktuelle firmaer. Det står mellom tilbud fra tre forskjellige firmaer som vi i disse dager skal vurdere. Styret har vært opptatt av å innhente tilbud fra firmaer med god bemanning og med lang fartstid i bransjen. Målet er at prosjektet kan startes opp i år, men det kommer an på kapasiteten til det firmaet vi bestemmer oss for å engasjere. Styret vurderer også å engasjere Drammen Takstsenter AS til å bistå oss frem til ferdigstilling av prosjektet.

Reparasjon av løse pigger på takene. Styret har over lengre tid reklamert på løse pigger på takene våre. Etter gjentatte forsøk på dialog har endelig Anticimex rettet opp arbeidet og festet løse pigger. Det er å forvente at det over tid vil løsne pigger nå og da. Derfor er styret i dialog med samme firma om en serviceavtale for å imøtekomme dette.

Revidering av avtale med vaktmesterfirma. Styret er i dialog med andre vaktmesterfirma for å se om det er mulig å få en bedre pris på vaktmestertjenester enn det vi har i dag. Det har til tider vært utfordrende å få nåværende vaktmesterfirma til å gjennomføre arbeid ihht avtale, noe som har ført til en del oppfølgingsarbeid for styret. Derfor ønsker vi å gå i dialog med andre vaktmesterfirma og vurdere de ulike tilbudene opp mot hverandre. Denne prosessen landes i løpet av våren/sommeren, og dersom det blir ansatt et nytt vaktmesterfirma vil disse overta fra og med november i år.

Utover dette overser og gjennomfører styret de rutinemessige HMS-oppgavene for å sikre et trygt og godt bomiljø for beboerne. I tillegg er det en rekke mindre arbeid som styret kontinuerlig følger opp. Det er kun de største sakene som er nevnt i detalj her.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

Asfaltering av hull i gårdsplassen og ved innkjørsel. Utført av Aktiv Veidrift
Heving av nedsunkne kumlokk. Utført av Aktiv Veidrift
Maling av borettslaget. Utført av Støa Håndverk AS
Utbedring av fukt- og råteskader på bygningsmasse. Utført av AK Knutsen AS.
Vedlikehold av teknisk del av ventilasjonsanlegg over tak
Rens av ventilasjonsanlegg
Vask av tak og takrenner på hovedbygninger
Reparasjon av pipe på bodtak
Utskiftning av to nedløp i 10B
Bytte av hoveddør til bodbygning
Sikring mot fugl og smågnagere. Utført av Anticimex
Rens av kummer og tilhørende rør

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas. Styret har en egen HMS-portal med oversikt over alle HMS-oppgaver. Her legges oppgaver inn med ulikt tidsintervall alt ettersom hva som er pålagt.

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 86381083. 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. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

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. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3 662 500 .

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 7 andeler 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. Et av borettslagets to lån er nedbetalt innen utgangen av dette året. Det vil frigjøre en del midler i budsjettet som vil kunne gå til nedbetaling av det andre lånet, samt opparbeidelse av en buffer for fremtidig vedlikehold.

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 2024.

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 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

14.04.2025

Jonathan Kasta-Gellein

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

Disponible midler Buskerudveien Borettslag

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 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**308 189**	**1 555 588**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	916 623	-2 022 228
Opptak lån / avdrag på lån	-736 577	765 614
Andre forhold som påvirker disp midler	9 215	9 215
Årets endring i disponible midler	**189 260**	**-1 247 399**
Disponible midler 31.12	**497 449**	**308 189**

Resultatregnskap Buskerudveien Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 177 320	1 944 336	2 177 520	2 286 432
Sum inntekter		**2 177 320**	**1 944 336**	**2 177 520**	**2 286 432**
Kostnader					
Personalkostnader	2	155 543	144 679	144 679	144 679
Avskrivninger	3	9 215	9 215	0	9 215
Kommunale avgifter		326 387	270 445	305 348	371 140
Strøm og annen energi	4	7 150	10 678	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	90 394	2 889 832	254 000	326 000
Løpende driftskostnader	6	195 851	198 953	166 800	201 800
Administrativ konsulentbistand	7	97 428	93 466	97 625	102 604
Digitale tjenester		147 504	129 167	147 504	154 879
Forsikringer		75 613	68 388	79 733	96 408
Andre driftskostnader	8	34 658	33 239	35 900	38 400
Sum driftskostnader		**1 139 743**	**3 848 060**	**1 248 589**	**1 462 125**
Driftsresultat		**1 037 577**	**-1 903 724**	**928 931**	**824 307**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		698	-17	0	0
Andre finansinntekter		7 085	6 107	0	0
Rentekostnader		128 737	124 593	140 134	114 571
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-120 955**	**-118 503**	**-140 134**	**-114 571**
Årets resultat		**916 623**	**-2 022 228**	**788 797**	**709 736**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		916 623	-2 022 228	0	0
Sum disponeringer		**916 623**	**-2 022 228**	**0**	**0**

Balanse - Buskerudveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	3 000 000	3 000 000
Bygninger	9	15 402 225	15 402 225
Andre driftsmidler	3	27 645	36 859
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**18 429 869**	**18 439 084**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 694	21
Andre fordringer		87 676	75 686
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		574 475	405 190
Innestående på særvilkår - skattetrekk		544	0
Sum omløpsmidler		**669 389**	**480 897**
SUM EIENDELER		**19 099 258**	**18 919 981**

Balanse - Buskerudveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		11 277 614	10 360 992
Sum egenkapital	**10**	**11 280 414**	**10 363 792**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	2 194 904	2 931 481
Borettsinnskudd		5 452 000	5 452 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		150	0
Leverandørgjeld		167 957	169 488
Skyldig off. myndigheter		1 024	1
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 020	0
Påløpne renter		0	1 418
Annen kortsiktig gjeld		1 788	1 802
Sum gjeld		**7 818 844**	**8 556 190**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 099 258**	**18 919 981**

Sted:_____, dato:_____

Jonathan Kasta-Gellein	Elin Moldjord Vadseth	Hilde Danielsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
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 poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 153 520	1 922 736
3601 Leieinntekter garasjer	23 800	21 600
Sum	**2 177 320**	**1 944 336**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	8 501	0
5150 Opptjente feriepenger	1 020	0
5330 Styrehonorar	126 800	126 800
5400 Arbeidsgiveravgift	19 077	17 879
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	144	0
Sum	**155 543**	**144 679**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Anleggsmidler

	Ladestasjon el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	73 718
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	73 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 073
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 645
Årets avskrivninger :	9 215
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	8

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	7 150	10 678
Sum	**7 150**	**10 678**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 600	7 900
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	78 955	47 497
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	839	104 714
6640 Periodisk vedlikehold	0	2 729 721
Sum	**90 394**	**2 889 832**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	77 270	64 516
6360 Renhold	12 098	7 984
6395 Sommer og vintervedlikehold	89 509	109 913
6730 Honorar for teknisk rådgivning	10 175	0
6780 Andre driftsavtaler	6 800	16 541
Sum	**195 851**	**198 953**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	93 828	89 016
Sum	**97 428**	**93 466**

Noter Buskerudveien Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	4 124	4 440
6500 Verktøy	100	0
6550 Driftsmateriale	3 313	6 800
6553 Lisenskostnader	0	1 004
6800 Kontorrekvisita	99	1 316
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	871	427
7000 Drivstoff	0	428
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	6 239	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7420 Gave og tilskudd	500	1 036
7450 Kontingent boligbyggelaget	8 400	7 000
7710 Styremøter	1 505	2 490
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 977	2 841
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	0	1 068
Sum	**34 658**	**33 239**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	3 000 000	3 000 000
1100 Bygninger	14 696 617	14 696 617
1101 Rehabilitering og påkostninger	705 608	705 608
Sum	**18 402 225**	**18 402 225**

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 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital	11 277 614	10 360 992
SUM EGENKAPITAL	**11 280 414**	**10 363 792**

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

Klientnr. 126 Buskerudveien Borettslag org.nr. 974417774

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**
Formål:	Vedlikehold/rehabilite	Oppføring
Lånenummer:	**94937057118**	**11418416 1**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	1996
Rentesats:	6.00 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2053	31.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	12 220 000
Lånesaldo 01.01:	1 471 921	1 459 560
Avdrag i perioden:	19 318	717 259
Lånesaldo 31.12:	**1 452 603**	**742 301**
Saldo 5 år frem i tid:	1 338 848	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11418416 1	4	28 074	112 296
	12	26 860	322 320
	12	25 640	307 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937057118	4	54 938	219 752
	12	52 563	630 756
	12	50 174	602 088

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Buskerudveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Buskerudveien Borettslag

Styreleder	Jonathan Kasta-Gellein (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Elin Moldjord Vadseth (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Hilde Danielsen (sign.)	25.04.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Buskerudveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Buskerudveien Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 916 623. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 28.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

REGLER FOR UTLEIE AV GARASJER I BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG

1. Styret tildeler garasjeplass. Beboer kontakter styreleder for å søke om garasjeplass. Dersom ingen er ledig settes man på en venteliste som følges kronologisk.
2. Ved tildeling av garasje stiller ordinære andelseiere og kommunale leietakere likt.
3. Lagets andelseiere har fortrinnsrett til garasjene. Dersom ingen gjør fortrinnsretten gjeldende, kan garasjen følge leiligheten ved salg av denne, slik at ny beboer inngår leieavtale med borettslaget.
4. Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser. **De som har garasje, henvises til kun å parkere der – hele året.**
5. **Bruk av garasjen som lagringsplass er ikke tillatt.**
6. Det løper 1 måned gjensidig oppsigelsesfrist. Når oppsigelsesfristen er ute går ansvaret for garasjen over på borettslaget fram til den på nytt er utleid.
7. Leien fastsettes årlig med forbehold om nødvendig justering i løpet av året. Leien kommer på husleien.
8. Leietaker sørger på egen kostnad for forsvarlig indre vedlikehold av garasjen, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Alt arbeid som leietakeren plikter å utføre, skal hen foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietakeren sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som hen plikter å utbedre, kan borettslaget sette garasjen i stand på leietakers kostnad. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at eieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
9. Eventuelle faste installasjoner som utleier eller leietaker monterer (for eksempel portåpner, hyller og lignende) vil tilfalle borettslaget vederlagsfritt ved opphør av leieforhold.
10. Garasjeporten skal til enhver tid være låst av hensyn til forsikringsavtalen.
11. Det deles ut to (2) sett med garasjenøkler. Utleier er ansvarlig for å bekoste nøkler som mistes.
12. **Leie av mer enn 1 garasje:** Dersom ingen beboere som ikke har garasje ønsker garasje kan en beboer leie 2 garasjer. Dersom en beboer uten garasje fremmer ønske om å leie garasje, kan styret si opp avtale om leie av garasje nr. 2 med 1 måned oppsigelse.

Avvik fra reglene kan medføre tap av garasjeplass.

Sted/dato:

På vegne av styret i Buskerudveien borettslag	Leietager

Dette dokumentet signeres i 2 (to) eksemplarer. Styret oppbevarer det ene og andelseier det andre. Styret skanner og oppbevarer dokumentet digitalt I Styreportalen.

Endringer vedtatt av styret den 12.06.2023

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		194.05m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø

Høy bevaringsverdi - klasse B

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	116	1929	0	0	1	3532.67m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	208.70m^2
Annen lagerbygning	1	192.96m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	871.93m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	3532.67m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3532.66m^2
060264-3	REGULERINGSPLAN FOR ING. RYBERGSGT. 20 OG 42	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Offentlig	0.01m^2
Parkeringsplass	0.00m^2
Gang-/sykkelvei	120.15m^2
Boliger	3412.50m^2

DRAMMEN
KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG
V/DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
NEDRE STORGATE 9
3015 DRAMMEN

Vår ref.: ASJ/94/15724/3-116/1929 Dato: 08.08.96

FERDIGATTEST
(Etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 93, jfr. § 99 nr. 1)

Eiendom/byggested	:	**INGENIØR RYBERGS GATE 10 B**
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	:	**116/1929**
Byggherre	:	**BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG V/DRAMMEN BOLIG-BYGGELAG**, NEDRE STORGATE 9, 3015 DRAMMEN
Anmelder	:	HALVORSEN & REINE A/S SIV.ARK. MNAL, 2. STRØM TERRASSE 19, 3046 DRAMMEN
Deres søknad	:	07.12.94
Arbeidets art	:	**NYBYGG**
Byggets art	:	**BOLIGBLOKK MED 14 LEILIGHETER**
Behandling/vedtak	:	DELEGERT BYGGESAK
Vedtak dato	:	25.04.95 Sak nr.: 95/222

Alle merknadene ved sluttbefaringen, som er foretatt i henhold til Pbl. § 99, er ordnet.

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

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det bygge-tillatelsen, jfr. § 93, forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

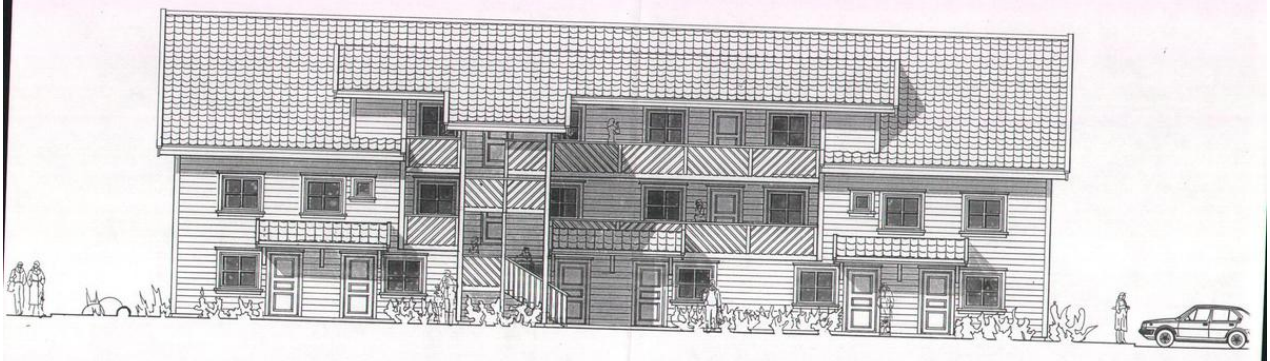
I henhold til Pbl., § 99 nr. 1, gis det herved ferdigattest for ovennevnte nybygg, bolig-blokk med 14 leiligheter, Ingeniør Rybergs gate 10 B.

Underskrift

Sted:	Dato:	Sign./stempel:
DRAMMEN	08.08.96	Arne Sidbe BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

Kopi: Ansvarshavende Nils Gunnestad c/o A/S Veidekke, Gråterudveien 1, 3036 Drammen
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langes gate 11, 3044 Drammen

0 2 4 D 5 / 98969
116/1929 13 Tegning
Geomatikk



fasade mot nord

Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 15724/94
Mappe nr.

REV.		DATO
A	DØRER OG VINDUER, TRAPP	17.03.95.
REV.	REV. GJELDER	

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN
HUS B
FASADE MOT NORD
m = 1:100
741.118 A

B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

10. JANUAR 1995



fasade mot syd

Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 15724/94
Mappe nr.

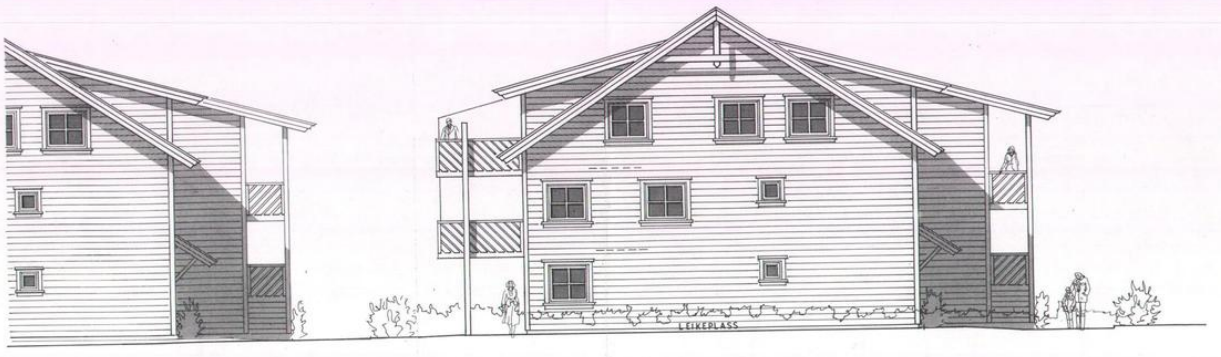
REV.		DATO
A	VINDU FJERNET I 1. ETG.	17.03.95
REV.	REV. GJELDER	

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN
HUS B
FASADE MOT SYD
m = 1:100
741.117 A

B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

10. JANUAR 1995



fasade mot öst

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15724/94
Mappe nr.

Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

A	VINDUER, DIV.	17.03.95.
REV	REV GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

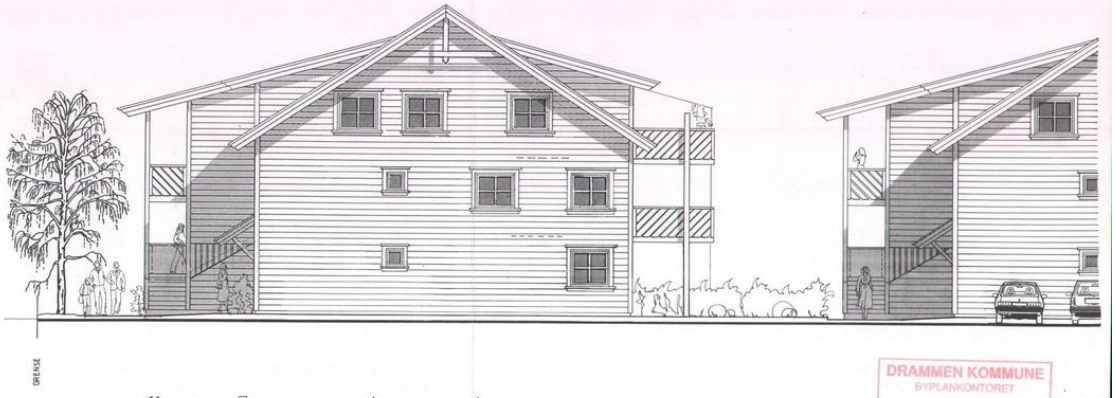
HUS B
FASADE MOT ÖST
m = 1:100

741.116 A

B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

10. JANUAR 1995



fasade mot vest

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15724/94
Mappe nr.

Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

A	VINDUER, AVSTAND MELLOM BYGG OG ENDRET TRAPP	17.03.95
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

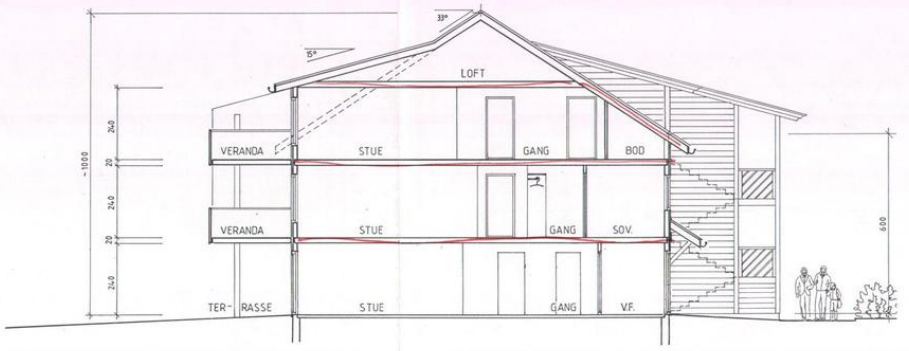
HUS B
FASADE MOT VEST
m = 1:100

741.115 A

B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

10. JANUAR 1995



snitt a – a

Tegning godkjent 25.4.1995 på fastsatte betingelser BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE BYPLANKONTORET 20 MAR 1995 Ark.nr. 15724/94 Mappe nr.

REV.	REV. GJELDER	DATO
A	VINDUER, DIV.	17.03.95.

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS B

SNITT A-A

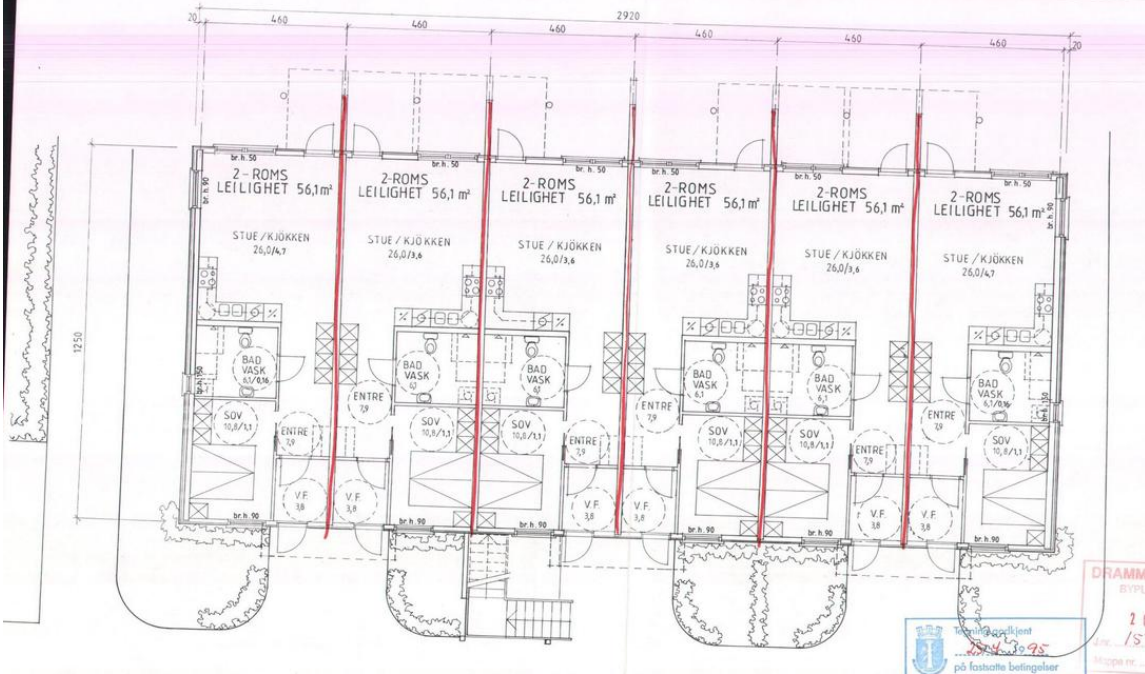
m = 1:100

741.114 A

B

Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M·N·A·L 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

10. JANUAR 1995



plann 1. etg

Tegning godkjent 25.4.1995 på fastsatte betingelser BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE BYPLANKONTORET 20 MAR 1995 Ark.nr. 15724/94 Mappe nr.

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS B

PLAN 1.ETASJE

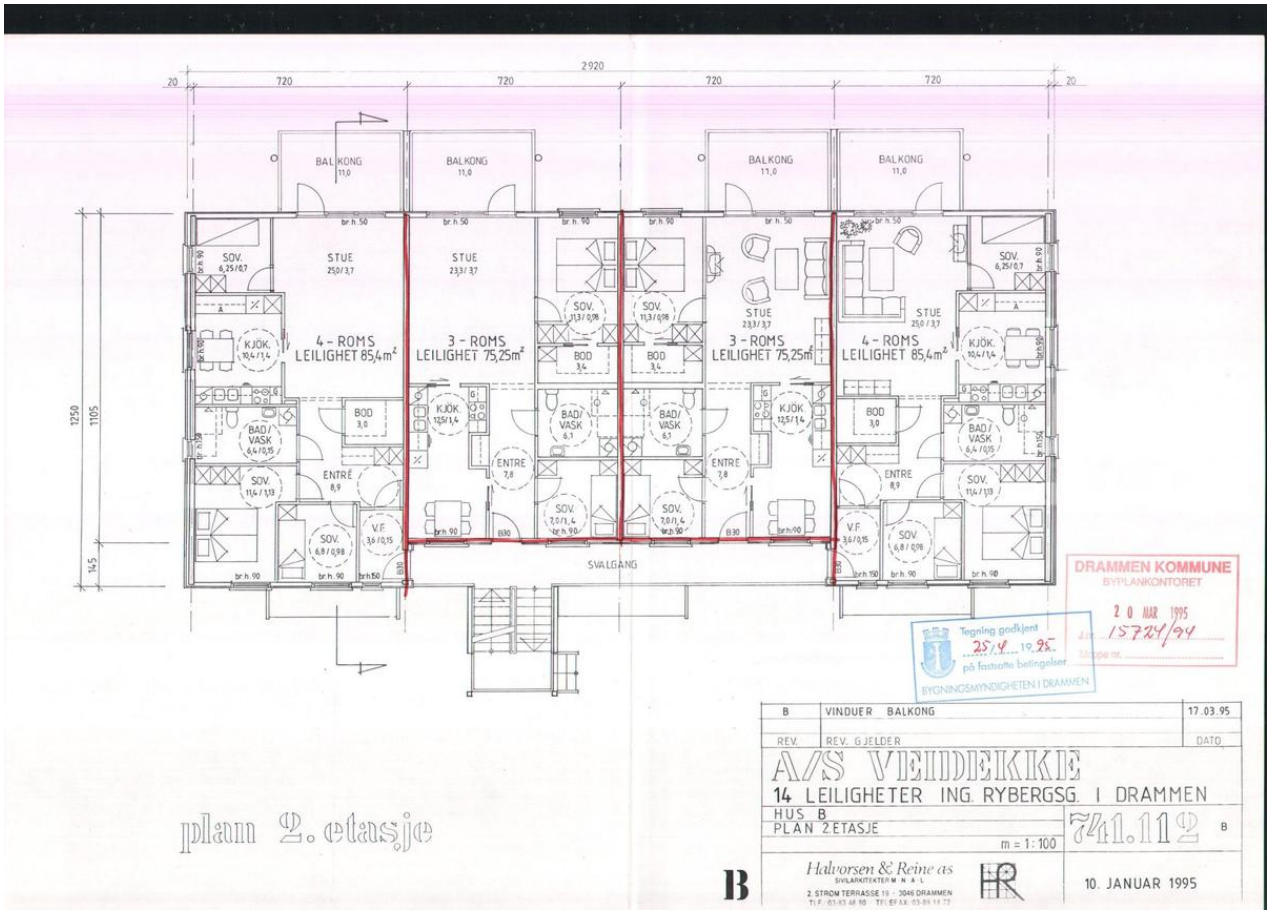
m = 1:100

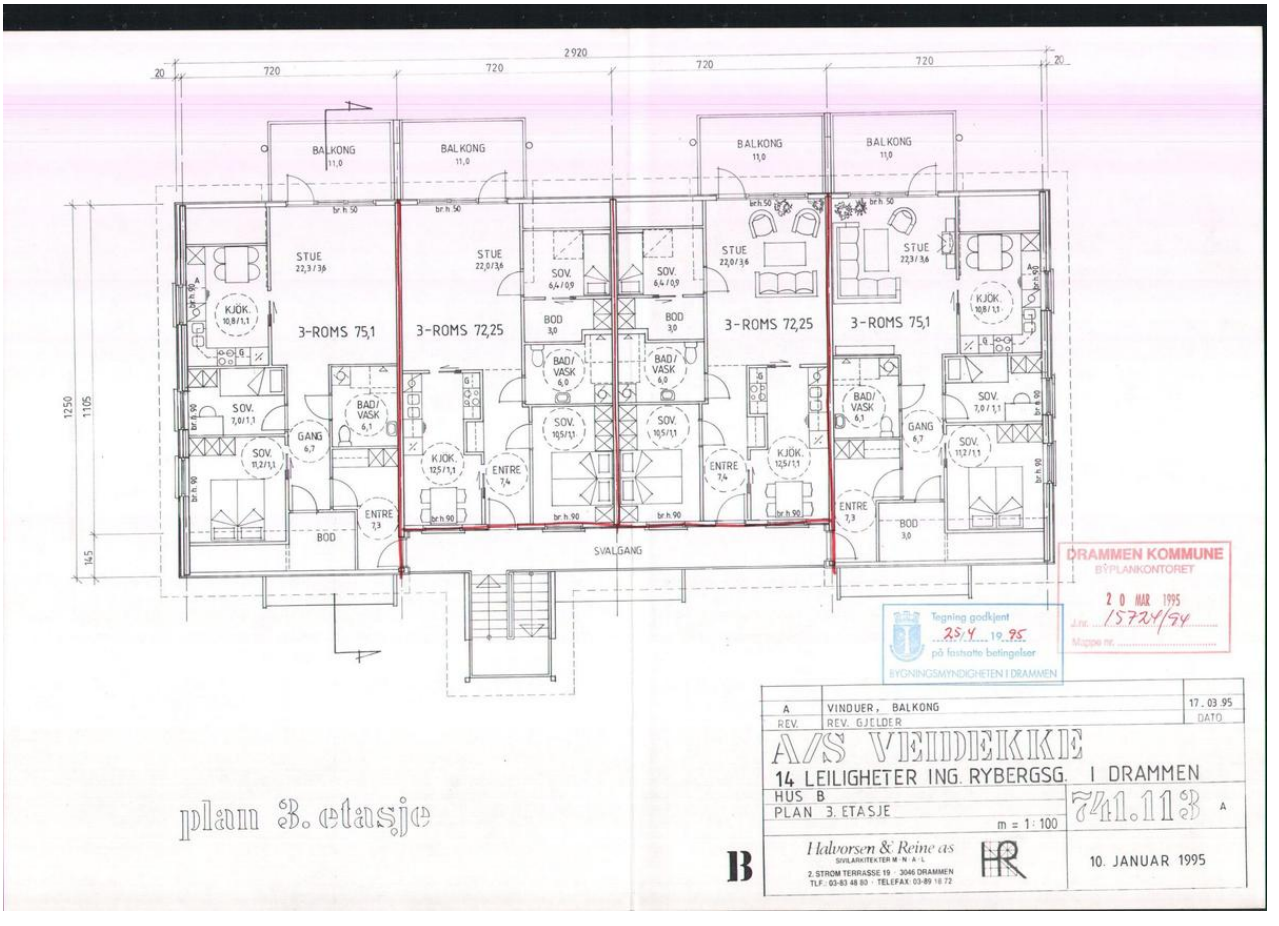
741.111 A

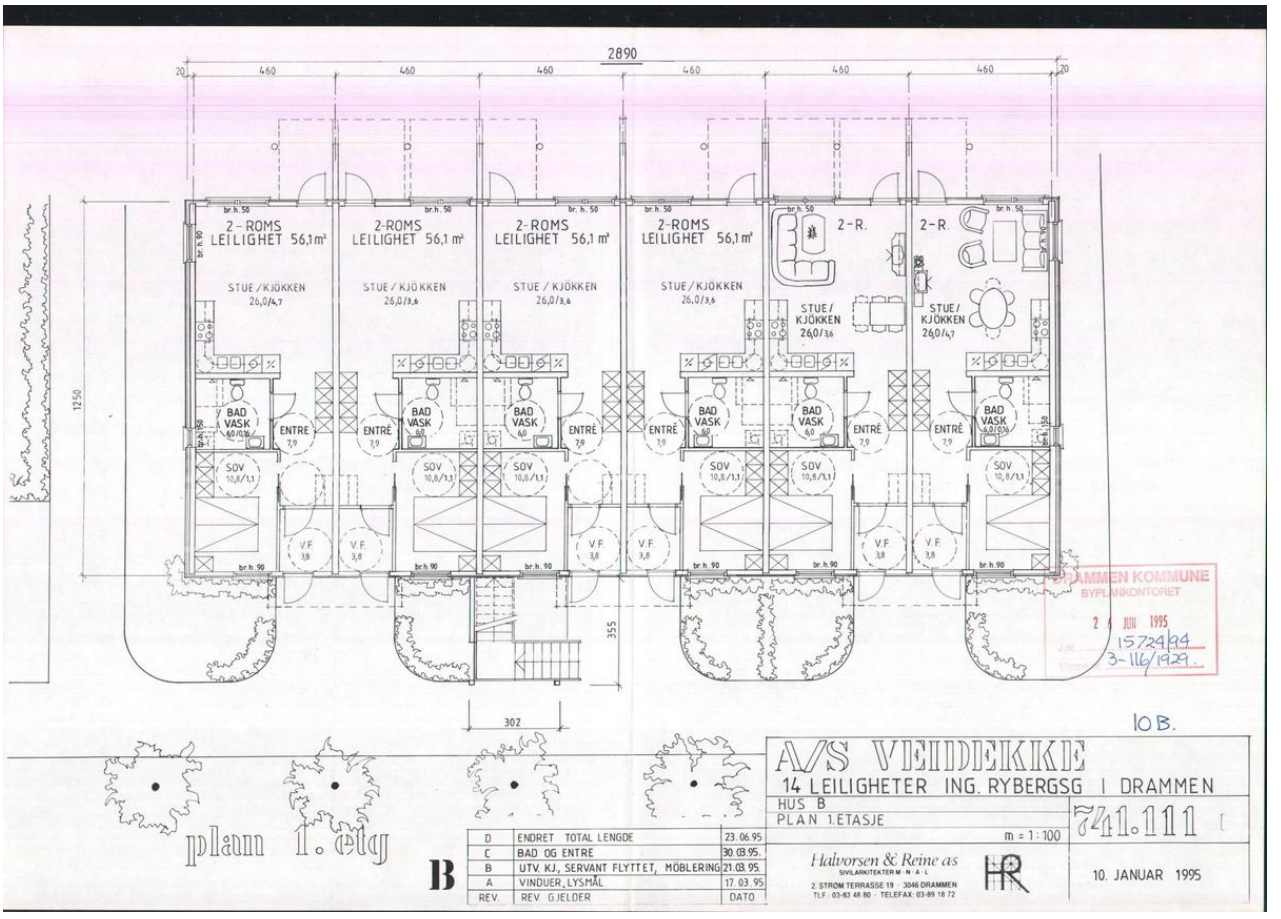
B

REV.	REV. GJELDER	DATO
A	VINDUER, LYSMÅL	17.03.95

Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M·N·A·L


2920
20
720
720
720
720
20
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
STUE 25,0/3,7
STUE 23,3/3,7
STUE 23,3/3,7
STUE 25,0/3,7
4 - ROMS LEILIGHET 85,4m²
3 - ROMS LEILIGHET 75,25m²
3 - ROMS LEILIGHET 75,25m²
4 - ROMS LEILIGHET 85,4m²
KJØK. 10,4/1,4
KJØK. 12,5/1,4
KJØK. 12,5/1,4
KJØK. 10,4/1,4
BAD/ VASK 6,4/0,15
BAD/ VASK 6,1
BAD/ VASK 6,1
BAD/ VASK 6,4/0,15
BOD 3,0
BOD 3,4
BOD 3,4
BOD 3,0
ENTRÉ 8,9
ENTRE 7,8
ENTRE 7,8
ENTRÉ 8,9
V.F. 3,6/0,15
SVALGANG
1250
1105
145
DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15724/94
Mappe nr.
Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
B VINDUER BALKONG 17.03.95
REV. REV. GJELDER DATO
A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN
HUS B
PLAN 2ETASJE
m = 1:100
741.112 B
plan 2. etasjje
B
Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M.N.A.L.
2. STROM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72
10. JANUAR 1995


2920
20
720
720
720
720
20
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
BALKONG 11,0
STUE 22,3/3,6
STUE 22,0/3,6
STUE 22,0/3,6
STUE 22,3/3,6
3-ROMS 75,1
3-ROMS 72,25
3-ROMS 72,25
3-ROMS 75,1
KJØK. 10,8/1,1
KJØK. 12,5/1,1
KJØK. 12,5/1,1
KJØK. 10,8/1,1
BAD/ VASK 6,9
BAD/ VASK 6,1
BAD/ VASK 6,0
BAD/ VASK 6,1
BOD 3,0
BOD 3,0
GANG 6,7
GANG 6,7
ENTRE 7,9
ENTRE 7,4
ENTRE 7,4
ENTRE 7,9
SVALGANG
1250
1105
145
DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15724/94
Mappe nr.
Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
A VINDUER, BALKONG 17.03.95
REV. REV. GJELDER DATO
A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN
HUS B
PLAN 3. ETASJE
m = 1:100
741.113 A
plan 3. etasjje
B
Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M.N.A.L.
2. STROM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72
10. JANUAR 1995



plann 1. etg

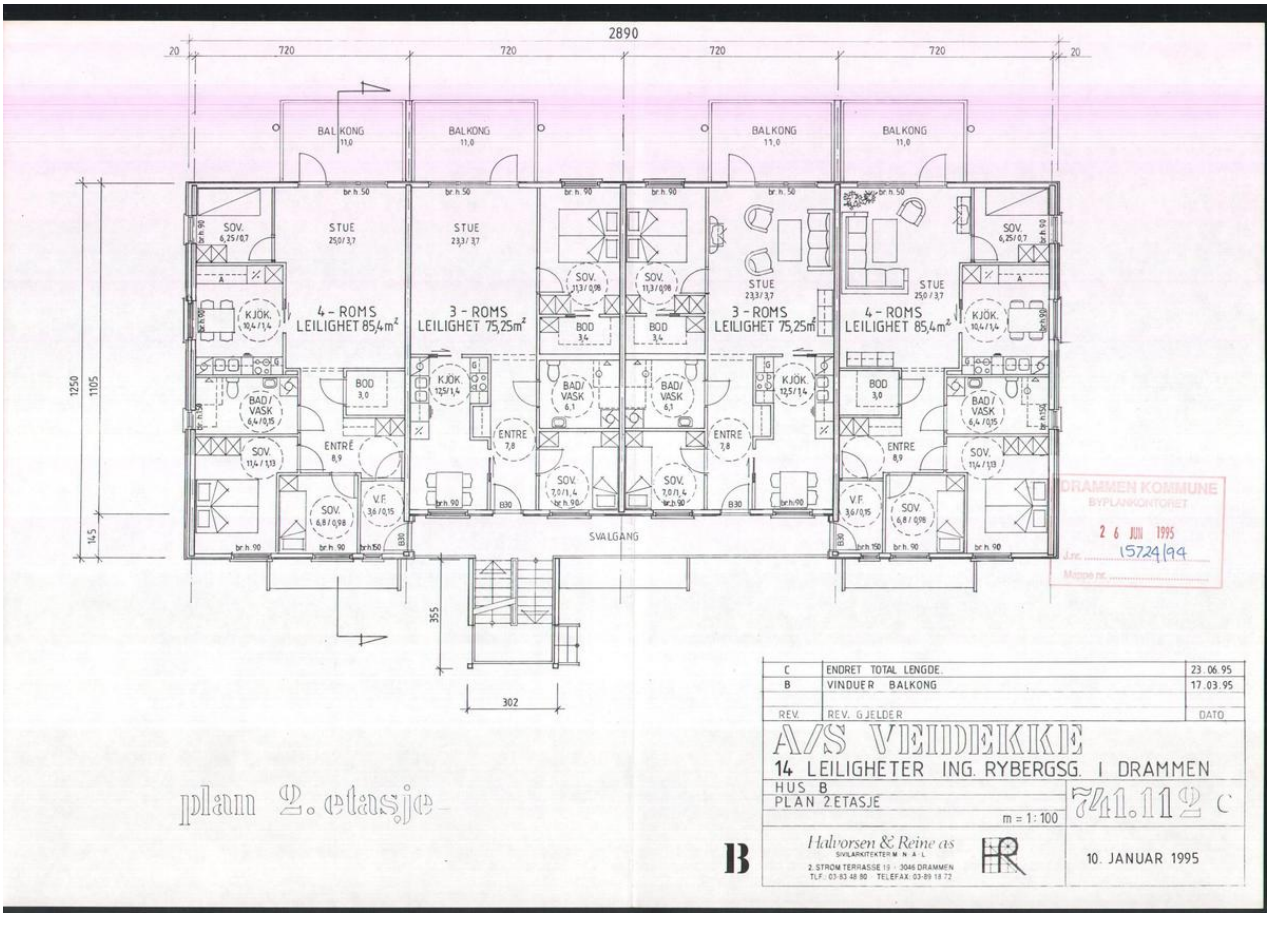
B

REV.	REV. GJELDER	DATO
D	ENDRET TOTAL LENGDE	23. 06. 95
C	BAD OG ENTRE	30. 03. 95.
B	UTV. KJ., SERVANT FLYTTET, MØBLERING	21. 03. 95.
A	VINDUER, LYSMÅL	17. 03. 95

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
26 JUN 1995
15724/94
3-116/1929

10 B.

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG I DRAMMEN
HUS B
PLAN 1. ETASJE
741.111
m = 1 : 100
Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72
10. JANUAR 1995



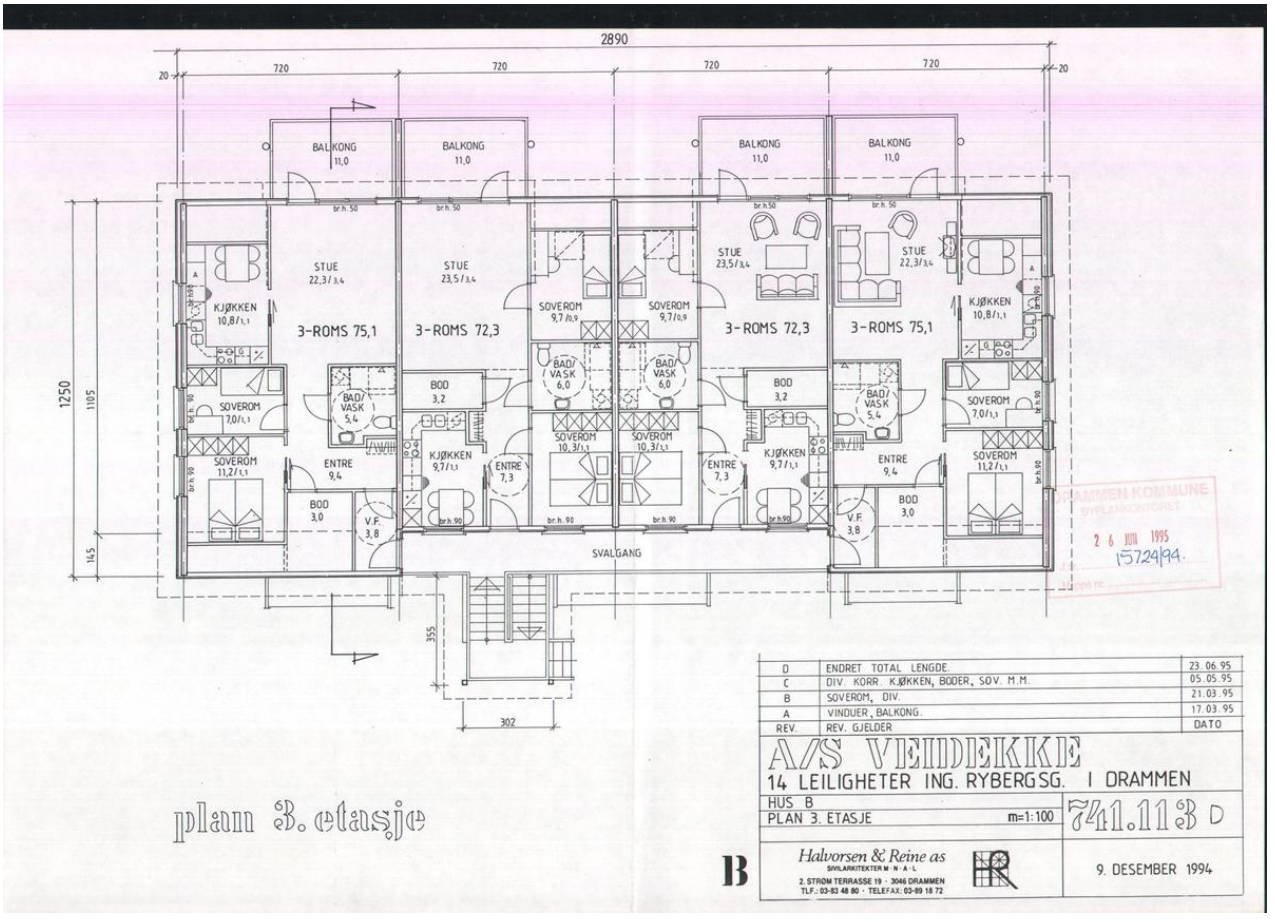
plann 2. etasje

B

REV.	REV. GJELDER	DATO
C	ENDRET TOTAL LENGDE.	23. 06. 95
B	VINDUER BALKONG	17. 03. 95

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
26 JUN 1995
15724/94

A/S VEIDEKKE
14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN
HUS B
PLAN 2 ETASJE
741.112 C
m = 1 : 100
Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72
10. JANUAR 1995



plan 3. etasje

B

D	ENDRET TOTAL LENGDE	23.06.95
C	DIV. KORR. KJØKKEN, BØDER, SOV. M.M.	05.05.95
B	SOVEROM, DIV.	21.03.95
A	VINDUER, BALKONG.	17.03.95
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS B

PLAN 3. ETASJE m=1:100

741.113 D

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M.N.A.L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994

DRAMMEN KOMMUNE
BYGGEKONTORET
26 JUNI 1995
15724/94.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ingeniør Rybergs gate 10B 3024 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 1929 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no