

Prøiserudbakken 64



Velkommen til

Prøiserudbakken 64



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Konnerud

Flott oppgradert halvpart av tomannsbolig i familievennlig nabolag - 4 soverom - Solrike uteområder - Garasje

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	179 012,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 480 362,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 187,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	4

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Andel
Byggeår	1981

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no




LOUISIANA
E JACOBSEN
ABSOLUT MODERNE
ASGER JORN
LOUISIANA



Kort fortalt

- Velkommen til Prøiserudbakken 64!

- Dette er en innholdsrik og lekker halvpart av tomannsbolig med endebeliggenhet i rolig boligfelt.

- Noen høydepunkter:
- 4 soverom
- Lekkert kjøkken fra 2015/2021
- Bad, eget vaskerom og gjestetoalett
- Balkong med hyggelig utsikt fra 2. etasje
- Lun og skjermet markterrasse med gode solforhold
- Boligen er oppgradert de senere år og fremstår som moderne
- Det medfølger én garasje i felles garasjerekke samt parkering utenfor bolig på ca. 2x5 meter
- Nesten alle vinduer byttet i 2020 i regi av borettslaget
- 5 minutters trygg gangvei til barnehage og barneskole
- Tett på marka med flotte turmuligheter og lysløype på vinterstid
- Boligfeltet er perfekt tilpasset barnefamilier!

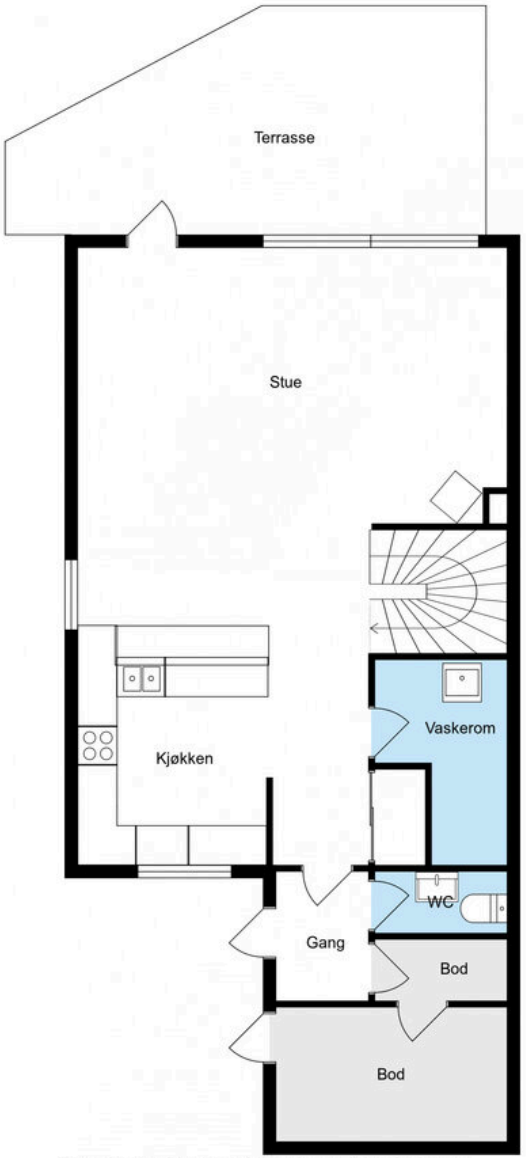
Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	142 kvm
TBA:	50 kvm

Beskrivelse

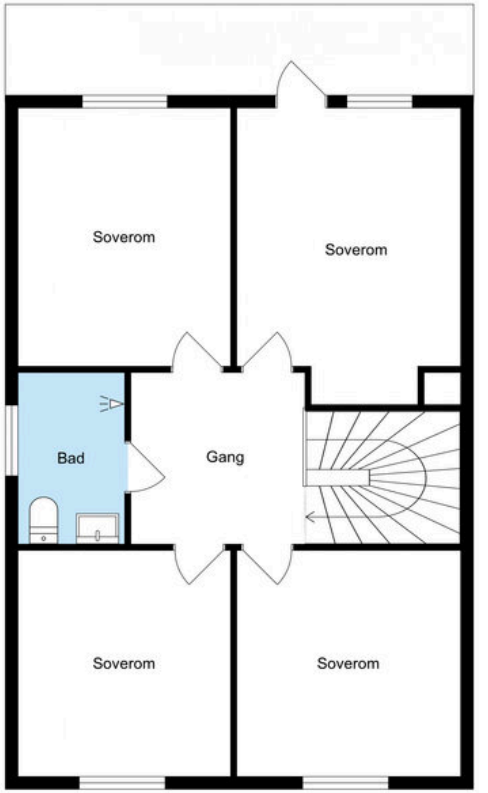
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, bod, sportsbod, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken
BRA-e: 13 kvm. Garasje i felles garasjerekke
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 43 kvm.

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



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

2. Etasje














ARNE JA




ARNE JACOBSEN
LOUISIANA




SAMSUNG
DIGITAL INVERTER










Canon


DON'T GET GOT!
Puerto Rico
CATAN
Risk


TINTIN
OBJECTIF LUNE
Lisez TINTIN














64


64



Informasjon

Prøiserudbakken 64

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0085/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 68 i Prøyserud Borettslag, org.nr. 950535520

Selgere
Linn Brevick
Nåkkve Mikael Øvensen Kierulf

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
179 012,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 479 012,- (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))
---
4 480 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 489 662,- (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
1981

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, bod, sportsbod, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken
BRA-e: 13 kvm. Garasje i felles garasjerekke

Total BRA: 85 kvm.
TBA: 43 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Balkong på ca. 7 m^2
- Markterrasse på ca. 32 m^2
- Inngangsparti/platting på ca. 11 m^2
- Garasje i felles rekke på ca. 13 m^2

Solforhold

Selger opplyser:
Eiendommen har meget gode solforhold. Sydvendte stuevinduer som gir varme og gode lysforhold. Det er sol på veranda fra tidlig morgen og hele dagen. Våren kan starte tidlig i solhjørnet på terrassen.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og innvendig bod.
2. Etasje: Gang, bad og 4 soverom,

Adkomst til skjermet markterrasse på ca. 32 m2 fra stue.
Adkomst til balkong på ca. 7 kvm fra soverom.
Platting foran inngangsparti på ca. 11m2.
Det disponeres garasje i felles garasjerekke på borettslagets tomt.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem. Innbydende entré med plass for å henge av seg yttertøy. Videre adkomst til gang, med praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring. Tilknytning til innvendig bod fra entréen med plass for diverse oppbevaring. I tillegg er det praktisk utvendig sportsbod.

Kjøkken: Lekkert og moderne kjøkken fra 2015 og oppgradert samt utvidet i 2021. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap (2021), stekeovn (2025), platetopp (2015) og oppvaskmaskin (2024). Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass samt god arbeidsplass på benkeplate i laminat. Flott kjøkkenøy med ytterligere benkeplass, samt barløsning med sitteplass for flere.

Stue: Stor og flott stue med gode møbleringsmuligheter. Det er god plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt møblere med langbord, og samle familie eller gjester for hyggelige sammenkomster. Videre er det hyggelig tv-stue innredet med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er også moderne peisovn som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. De store vindusflatene bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet.
Det er adkomst til flotte uteområder fra stuen.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin / tørketrommel, samt innredning med god plass til oppbevaring.

Toalettrom: Gjestetoalett med servant, speilskap og toalett.

2. Etasje:

Soverom: I denne etasjen finner du fire gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet er innredet med garderobeskap som gir god plass for oppbevaring.
Soverom 2 er også romslig med gode møbleringsmuligheter. Herfra er det også adkomst til balkong med gode solforhold og hyggelig utsikt.
Soverom 3 og 4 passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad: Bad med flislagte vegger og vinyl på gulv. Veggoverflater er malt i 2023. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, dusjkabinett og toalett. Dusjkabinett og toalett er byttet ut i 2023, samt servant og veggskap fra 2015.

Parkering

Boligen disponerer én garasje (nr. 64) i felles garasjerekke. Det er også mulig å parkere én bil foran boligen, arealet er på 2 x 5 meter.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Ny stekeovn

2024:
- Ny oppvaskmaskin

2023:
- Nye lys under overskap
- Overflatetoppusset bad, samt nytt klosett og dusjkabinett

2022:
- Nyplantet bøkehekk ved veranda

2021:
- Utvidet kjøkken med kjøkkenøy, benkeplate og 3 benkeskap og 4 veggskap inkludert kjøkkenvifte i det ene skapet
- Nytt kjøleskap

2020:
- Malt fasader

2019:
- Nye vinduer (med unntak ved gavlvegg)
- Ny ytterdør og boddør
- Ny balkong i 2. etasje

2018:
- Ny platting og trapp ved inngangsparti

2015:
- Revet vegg mellom stue og kjøkken + nytt kjøkken
- Ny parkett stue og kjøkken
- Byttet ut en del stikk og annet elektriske arbeider ifm. oppussing av kjøkken

Øvrige:
- Vesentlig opparbeidet hage siste år, stauder, trær, busker
- Overflateoppusset alle rom minus utebod (maling, fjerning av tapeter,

laminatgulv 2. etasje)
- Nytt tak skal legges ila kort tid (sommer/høst) i regi av borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Lier Flis & Bad 2015: rør i rør for hele boligen. Satt inn fordelerskap bak klosett. Egen overflateoppussing 2023: vinylfliser over eksisterende fliser, malt vegger og tak, nytt klosett, nytt dusjkabinett. Påført ny membran fra slukhette opp til fliser. Servantskap og speil satt inn selv 2015.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda 2. etasje: byttet i regi av borettslaget 2019. Tak blir byttet av borettslaget pågående estimert vår/Sommer 2025. Satt inn ny peisovn sept 2016 av Mur og Pipeservice AS (Solbergelva) Platting og trapp foran hus bygd selv 2018. Vinduer og ytterdør + boddør byttet 2019/2020 i regi av borettslaget, minus to vinduer i gavlvegg. Vinduer i gavlvegg ble ikke byttet pga ulike løsninger på de ulike boligene, men i ettertid har borettslaget gått med på at de er ansvarlige for disse vinduene også, og man kan evt kontakte styret for mer informasjon. Nye vindskier 2019.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektron AS 2015, rehabilitering av kjøkken + noen ekstra stikkontakter og ombytte av et par kurser.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste i egenerklæringsskjema at el-anlegg ble kontrollert og funnet i orden i 2011.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør utført av Flis & Bad AS Comfort Lier i regi av borettslag 2015.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegg mellom stue og kjøkken 2015. Utført i konsultasjon med tømrer Røren og Kristiansen AS som en vennetjeneste. Vegg revet og limtredrager montert som erstatning. Åpning av vegg ble godkjent muntlig av tidligere styreleder i borettslaget 2015. Ble ikke søkt kommunen den gang, da vi ikke visste at det var nødvendig. Elektrisk omlegging

samtidig gjort av Elektron AS og rørleggerarbeid av Flis & Bad as Comfort Lier.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vindusbytte 2019 ble det lagt inn nye ventilasjonsluker i alle soverom oppe.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Oppdaget vannlekkasje i 1.etasje da vi overtok boligen i 2015. Kjent skade i flere av borettslagets boliger pga det gamle rørsystemet som bl. a. hadde rør støpt i betongen under stue og kjøkken. Disse rørene fra byggeår er erstattet med rør i rør i hele borettslaget 2015. Vannlekkasjen var i gulv under trapp, parkett ble fjernet og betongsålen tørket ut. Arbeid utført i regi av borettslaget av Steam Clean AS 2015.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ref. se takstmanns måling av gulv vår 2025. Noe skjevhet som har vært sånn hele tiden mens vi har bodd her. Noen av innerdørene blir trege/harde å lukke avhengig av temperatur og fuktighet i været, men alle kan lukkes.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke feil, men mekanisk avtrekk er gammelt og lager en liten dunkelyd når den står på max.

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:
- Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
- Takkonstruksjon med W-takstoler i tre.
- Taket er tekket med shingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Loftslem med nedfellbar stige gir adkomst til lof

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.
- Nedløp og beslag grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløp/renner/beslag.
- Veggkonstruksjon grunnet ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Takkonstruksjon / Loft grunnet påvist fuktskjolder i undertaket. Taktekkingen skal skiftes i regi av borettslaget i 2025.
- Terrassedør grunnet tidligere vært en katteluke, som nå er lukket igjen av eier. Det er montert en plate i åpningen, og denne viser tegn til avflassing og værpåvirkning.
- Balkonger, terrasser grunnet rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper grunnet manglende rekkverk på begge sider av trappen.
- Etasjeskille grunnet registrert høydeforskjeller i stue, kjøkken, gang, og soverom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Radon grunnet ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk og trinn er større en dagens forskriftskrav.
- Innvendige dører grunnet enkelte dører har en del bruksmerker og slitasje. Lokal utbedring må påregnes.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Varmtvannstank grunnet ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling og tanken er over 20 år.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke utført el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste 5 årene.
- Fuktsikring og drenering grunnet mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter grunnet registrert mindre avflassing på murpussen samt noe mindre overflatiske riss.
- Terrengforhold grunnet boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 2 av 6 for overvann, som kan oppstå ved kraftig nedbør eller dårlig drenering.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad grunnet at det kan foreligge skjulte skader som ikke er påvist. Hulltaking er utført uten påvisning av fukt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom vaskerom grunnet forbehold om generell tilstand. Hulltaking er utført uten påvisning av fukt i inspeksjonshullet.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin / kum.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom 2. etasje grunnet våtrommet har behov for totalrenovering for å tåle dagens bruk. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000,-.
- Vaskerom grunnet våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000,-.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To lamper i taket stue
- Én lampe på vegg stue
- Én lampe i taket trappeoppgang
- Én vegglampe på soverom barn
- Støvsuger montert vegg i bod
- Tørketrommel
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

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

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

Det er gjennomført tilsyn med anlegget den 24.11.2020. Følgende avvik ble konstatert:
1) Utettheter i sammenkoblingen mellom sotluke og element skorsteinens innerforing. Deres anbefaling er at utettheter i sammenkoblingen mellom sotluke og element skorsteinens inneforing tettes på godkjent måte.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 187,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr. 5 119,- (kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikeholdskostnader, renter og avdrag fellesgjeld, måking/strøing, feiing av gatenett mm.)
Grunnpakke TV/internett kr. 439,-
Forskudd avregning vann kr. 629,-

Det må også betales medlemskontigent medeiere på kr. 300,- i året.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vedforbruk ca. 3 000L / 4 000,- i året. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 1 086 693,-
Som sekundærbolig kr. 4 346 773,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett er inkludert i fellesutgifter.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Saker styret har behandlet siste år:
- Postkassestativ / bytte av postkasser
- Bytte av malingsleverandør
- Gjennomført befaring av alle enheter med malermester ifbm vedlikeholdsmaling
- Asfaltreparasjoner i veinettet
- Bytte av brøyter
- Velkomstmappe til nye beboere
- Vannlekkasjer og andre saker meldt inn av beboere
- Bytte av bank for innskudd til Boligbanken
- Forefallende styrearbeid

Saker som er under arbeid:
- Elbil ladere
- Vedlikehold/bytte av tak
- Vedlikeholdsplan
- Bytte av bank for lån til Handelsbanken

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Rørrehabilitering 2020
- Bytte av vinduer og dører 2021-2022
- Bytte av rekkverk verandaer 2021-2023

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 179 012,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 94937067253, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 13.03.2025: 12 417 649
Andel av saldo: 179 013
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2049)
Flytende 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 individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Fellesformue

Kr 143 094,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 1 485 533,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 267 307,-.

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

Borettslaget er i gang med å skifte alle tak i borettslaget. Styreleder er usikker på når det skal skiftes tak på denne andelen, men det er nærstående og vil skje om ikke så lenge. Det må påregnes byggearbeider og støy i perioden. Det er ikke planlagt økte kostnader i forbindelse med arbeidene, men styreleder opplyser om at dette er med forbehold om at det ikke dukker opp uforutsette ting.

Videre jobber borettslaget kontinuerlig med vedlikeholdsplaner. Det er ingen andre store vedlikeholdsplaner per dags dato.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92236002

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 29 153 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Utenfor denne andelen er det pent opparbeidet med trapp og platting foran inngangspartiet, samt diverse beplantning og prydbusker. Nydelige uteplasser med stor terrasse foran boligen. Uteplassen er lun og skjermet med levegger, samt har gode solforhold. Videre adkomst til gressarealer som strekker seg rundt boligen. Fra 2. etasje er det fin balkong med hyggelig utsikt.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

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

Skoler og barnehager

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

Konnerud har 4 skoler, hvorav 3 er barneskoler og 1 ungdomsskole.
Hallermoen barneskole er nærmeste skole, men Konnerud er uten faste grenser.
Skolene fordeler elevene etter nærmiljøprinsippet.
Fra boligen er det trygg skolevei over gangbru til Hallermoen skole på ca. 5 minutter.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 12.02.1981.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1979.
Dagens planløsning samsvarer med godkjente tegninger med unntak av at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Vegg ble revet og limtredragere er montert som erstatning for bærende vegg. Åpning av vegg har blitt godkjent av tidligere styreleder i borettslaget. Dog er ikke arbeidene byggemeldt eller formelt godkjent av Drammen kommune. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om godkjenning / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

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. Private veier internt for borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

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

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for området Halden - Prøis, Drammen kommune (30.06.1978)

med reguleringsformål til boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, gang-/sykkelvei, kjørevei og offentlig friområde.

Det opplyses om at det er forslag/planer for naboeiendom opp mot Løvåsjordet (Skilt ut av eiendommen til Prøis), her har det vært forsøkt fra tomteeier om å bygge boliger, men har ikke hørt noe mer de siste årene.

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:

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

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

04.12.1979 - Dokumentnr: 8845 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:33
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:146
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:150
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:151

01.01.2020 - Dokumentnr: 691273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:158

01.01.2024 - Dokumentnr: 742470 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:81 Bnr:158

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 737,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
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. 32 366,-

Samlet skal selger betale kr. 155 003,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Prøiserudbakken 64

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 81, bnr. 158
Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1206 **Referansenummer:** AR1393

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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.

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
- Takkonstruksjon med W-takstoler i tre.
- Taket er tekket med shingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Loftslem med nedfellbar stige gir adkomst til loft.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasje på fellesområde med plass nummer: 64.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med stående kledning.

Taket er en saltakkonstruksjon. Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i soverommet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har to standard ytterdører fra 2019 – én til bod og én til hoveddelen av bygget. Boligen har to terrassedører fra 2012.

Boligen har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom i 2. etasje. Det er i tillegg en markterrasse på ca. 32 m² med adkomst fra stue, samt et inngangsparti/platting på ca. 11 m². Balkong, terrasse og platting er oppført med terrassebord som dekke, og har rekkverk og levegger i trekonstruksjon.

Boligen har en utvendig tretrapp opp til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Vinylbelegg.
- Laminat.
- Parkett.
- Parkett i stue og kjøkken. (2015)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i alle rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn, installert i september 2016, tilkoblet stålrør.

Boligen har en malt tretrapp med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvet er flislagt belagt med vinyl fliser. (2023)

Vegger er flislagt, malt i (2023) og himlingen har malte plater. (2023)

Sluket er av type plast fra byggeår.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2016)
- Vegghengt speil. (2016)
- Toalett. (2023)
- Dusjkabinett. (2023)

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet har vinylbelegg, vegger og himling har malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Vegghengte skap. (2021)
- Flislagt over kjøkkenbenk. (2021)
- Benkeplate av laminat. (2021)
- Kjøkkenøy. (2021)

Integrert utstyr:
- Kjøleskap. (2021)
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp. (2015)
- Oppvaskmaskin. (2024)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Veggene og himling har malte plater. Gulvet har gulvbelegg.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.
- Skap med speil.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i vaskerommet og toalettrommet er av kobber. Øvrige vannrør er utført som rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i henholdsvis vaskerommet og soverommet.

Avløpsrør av plast.

Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg plassert på loftet. Det er også vegg- og vindusventiler i øvrige oppholdsrom.

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Det er ingen synlig fuktsikring/drenering rundt boligen

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen er plassert på flatt terreng, mens av tomten har noe skrående terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

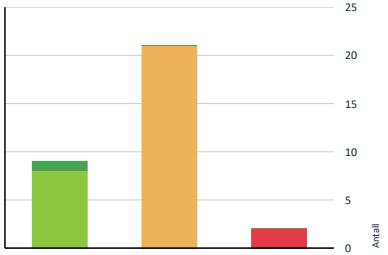
Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

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

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst at taktekkingen skal skiftes i 2025 som en del av borettslagets vedlikeholdsarbeid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det er opplyst at nedløp og beslag skal skiftes i 2025 som en del av borettslagets vedlikeholdsarbeid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, anbefales det likevel å montere dem. Dette vil bidra til å forhindre farlige situasjoner som snø- og isras samt sikre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med stående kledning, malt i 2020.
En visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, i tillegg til stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Under inspeksjonen ble det ikke oppdaget noen tegn til sopp eller råteskader på fasadene.
Basert på alderen er kledningen i generelt normal stand.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i soverommet. Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 settes da det er påvist fuktskjolder i undertaket/takkonstruksjonen. Det er opplyst at taktekkingen skal skiftes i regi av borettslaget i 2025, og eventuelle skader eller svekkelser vil i den forbindelse bli utbedret og dekket av borettslaget.



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019/2020 med unntak av to vinduer fra eldre periode.

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

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

TG 2 er settes på vinduene fra en eldre periode. Det er opplyst at vedlikehold og eventuell utskifting ivaretas av borettslaget.

TG 1 Dører

Boligen har to standard ytterdører fra 2019 – én til bod og én til hoveddelen av bygget.

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 tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dørene fremstår i normal stand i forhold til alder, uten registrerte skader utover normal slitasje.

TG 2 Terrassedører

Boligen har to terrassedører fra 2012.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrassedøren i 1. etasje har tidligere hatt en katteluke, som nå er lukket igjen av eier. Det er montert en plate i åpningen, og denne viser tegn til avflassing og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 2 settes på terrassedøren i 1. etasje. Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende tetthet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom i 2. etasje, oppført i 2019.
Det er i tillegg en markterrasse på ca. 32 m² med adkomst fra stue, samt et inngangsparti/platting på ca. 11 m² – begge etablert i 2018.

Balkong, terrasse og platting er oppført med terrassebord som dekke, og har rekkverk og levegger i trekonstruksjon.

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

- Det er registrert noe mindre værslitasje på terrassebordene og noe vedlikehold/beising bør påregnes.

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

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

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig tretrapp opp til inngangspartiet, oppført i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler rekkverk på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da rekkverk bør etableres for å redusere risiko for fallskader, særlig med tanke på barn og eldre, spesielt under vinterforhold.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Flis på bad.
- Vinylbelegg.
- Laminat.
- Parkett.
- Parkett i stue og kjøkken. (2015)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i alle rom.

Det er mindre bruksmerker på parkettgulv på kjøkken og stue.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
- Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.

- Det er registrert en høydeforskjell på 23 mm gjennom hele rommet i stuen.
- Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i gangen i 2. etasje.
- Det er registrert en høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet i soverom 2.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn, installert i september 2016, tilkoblet stålrør.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en malt tretrapp med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om om mindre åpninger i rekkverket eller trinn.
Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Enkelte dører har bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulvet er flislagt belagt med vinyl fliser. (2023)

Vegger er flislagt, malt i (2023) og himlingen har malte plater. (2023)

Sluket er av type plast fra byggeår.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2016)
- Vegghengt speil. (2016)
- Toalett. (2023)
- Dusjkabinett. (2023)

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Rommet vurderes å være i normal stand med tanke på alder. Det forutsettes at videre bruk skjer med dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen under trappen som grenser til vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er utført uten påvisning av fukt i inspeksjonshullet.
Det tas likevel forbehold om at det, gitt baets generelle tilstand, kan forekomme skjult fukt bak vegger som ikke er synlig fra inspeksjonspunktet.
Ved eventuell rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i dag.

TG 2 settes med bakgrunn i at det kan foreligge skjulte skader som ikke er påvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulvet har vinylbelegg, vegger og himling har malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i veggen under trappen som grenser til vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er utført uten påvisning av fukt i inspeksjonshullet.
Det tas likevel forbehold om at det, gitt vaskerommets generelle tilstand, kan forekomme skjult fukt bak vegger som ikke er synlig fra inspeksjonspunktet.
Ved eventuell rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i dag.

TG 2 settes med bakgrunn i at det kan foreligge skjulte skader som ikke er påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Glatte fronter.
- Vegghengte skap. (2021)
- Flislagt over kjøkkenbenk. (2021)
- Benkeplate av laminat. (2021)
- Kjøkkenøy. (2021)

Integrert utstyr:
- Kjøleskap. (2021)
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp. (2015)
- Oppvaskmaskin. (2024)

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

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:
Veggene og himling har malte plater. Gulvet har gulvbelegg.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.
- Skap med speil.

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrørene i vaskerommet og toalettrommet er av kobber.
Øvrige vannrør er utført som rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i henholdsvis vaskerommet og soverommet.

Vannrørene fra 2015 og har lav alder, noe som tilsier lav risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men merking og kursfortegnelse mangler.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 settes, med merknad om at kursfortegnelse bør innhentes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.

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

Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg plassert på loftet. Det er også vegg- og vindusventiler i øvrige oppholdsrom.

Det mekaniske avtrekkssystemet er av eldre dato, og det bør påregnes noe vedlikehold/kontroll eller utskifting på sikt. TG 2.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru 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.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring og sluttkontroll fra 2015 i boligmappa.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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.

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig fuktsikring/drenering rundt boligen

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes da manglende drenering rundt boligen over tid kan føre til fuktproblemer. Siden boligen ikke har kjeller, er det ingen umiddelbare tiltak som anses nødvendige, men det anbefales å etablere drenering for å sikre lang levetid på grunnmur og fundament.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre avflassing på murpussen samt noe mindre overflatiske riss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader.
Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert på flatt terreng, mens av tomten har noe skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 2 av 6 for overvann.
Dette indikerer en lav til moderat risiko for problemer knyttet til overvann, som kan oppstå ved kraftig nedbør eller dårlig drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som forbedret drenering rundt eiendommen for å minimere risikoen for vannskader.
Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktinntrengning, som kan skade grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

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

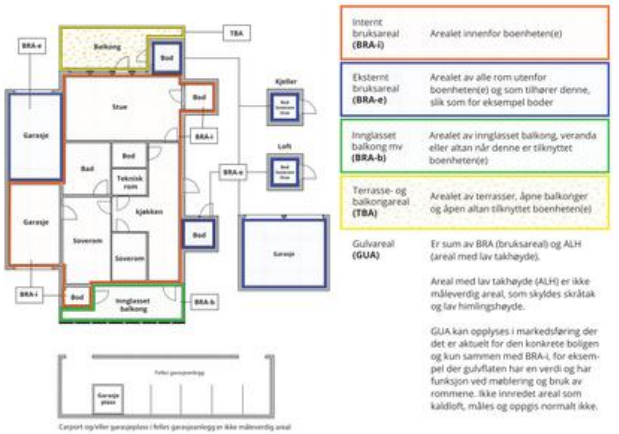
Hva er måleverdig areal?

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.

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

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.

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	57			57	7
1. Etasje	72			72	43
Garasje i felles rekke		13		13	
SUM	**129**	**13**			**50**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
1. Etasje	Stue, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Bod, Sportsbod, Gang, Toalettrom		
Garasje i felles rekke		Garasje	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²
- Markterrasse på ca. 32 m²
- Inngangsparti/platting på ca. 11 m²

BRA-e:
- Garasje i felles rekke på ca. 13 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjen som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

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: 2020:
- Huset malt.

2021:
- Nye vegghengte kjøkkenskap og nytt innebygd kjøleskap.
- Kjøkken utvidet med ny kjøkkenøy/benkeplate.

2022:
- Kjøkken fortsatt forbedret (fliser m.m.).
- Nyplantet hekk ved veranda.
- Hage vesentlig opparbeidet (stauder, trær, busker).

2023:
- Nye lys under overskap på kjøkken.
- Bad overflateoppusset med delvis ny innredning (klosett og dusj).

2024:
- Ny oppvaskmaskin installert.

2025:
- Ny stekeovn.
- Nytt tak planlagt lagt 2025, uten økning i fellesgjeld.

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)
Tomannsbolig	120	9

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom:
- Bod på ca. 2 m²
- Sportsbod på ca. 7 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Linn Brevick	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	81	158		0	28252.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prøiserudbakken 64

Hjemmelshaver
Prøyserud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRØYSERUD BORETTSLAG	950535520			Brevick Linn, Kierulf Nåkkve Mikael Øvensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
68

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Konnerud i et barnevennlig og naturnært område, i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk.
Det er kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk, samt gode solforhold på eiendommen.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som veletablert og familievennlig.

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.

Om tomten

Tomten er et fellesareal og eies av borettslaget.
Det innebærer at uteområdene disponeres i fellesskap av andelseierne.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/sluttk ontroll 2015.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 158
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, branncelle mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/AR1393

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prøiserudbakken 64, 3030 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Näkkve Mikael Øvensen Kierulf, Linn Brevick

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Lier Flis & Bad 2015: rør i rør for hele boligen. Satt inn fordelerskap bak klosett. Egen overflateoppussing 2023: vinylfliser over eksisterende fliser, malt vegger og tak, nytt klosett, nytt dusjkabinett. Påført ny membran fra slukhette opp til fliser. Servantskap og speil satt inn selv 2015.

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

Eventuell kommentar: Se kommentar over om membran i dusjsluk

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda 2. etasje: byttet i regi av borettslaget 2019. Tak blir byttet av brl pågående estimert vår/Sommer 2025. Satt inn ny peisovn sept 2016 av Mur og Pipeservice AS (Solbergelva) Platting og trapp foran hus bygd selv 2018. Vinduer og ytterdør + boddør byttet 2019/2020 i regi av borettslaget, minus to vinduer i gavlvegg. Vinduer i gavlvegg ble ikke byttet pga ulike løsninger på de ulike boligene, men i ettertid har borettslaget gått med på at de er ansvarlige for disse vinduene også, og man kan evt kontakte styret for mer informasjon. Nye vindskier 2019.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektron AS 2015, rehabilitering av kjøkken + noen ekstra stikkontakter og ombytte av et par kurser

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

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste i egenerklæringsskjema at el-anlegg ble kontrollert og funnet i orden i 2011.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør utført av Flis & Bad AS Comfort Lier i regi av borettslag 2015

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegg mellom stue og kjøkken 2015. Utført i konsultasjon med tømrer Røren og Kristiansen AS som en vennetjeneste. Vegg revet og limtredrager montert som erstatning. Åpning av vegg ble godkjent muntlig av tidligere styreleder i borettslaget 2015. Ble ikke søkt kommunen den gang, da vi ikke visste at det var nødvendig. Elektrisk omlegging samtidig gjort av Elektron AS og rørleggerarbeid av Flis & Bad as Comfort Lier.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vindusbytte 2019 ble det lagt inn nye ventilasjonsluker i alle soverom oppe.

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?

Ja

Beskriv: Oppdaget vannlekkasje i 1.etasje da vi overtok boligen i 2015. Kjent skade i flere av borettslagets boliger pga det gamle rørsystemet som bl. a. hadde rør støpt i betongen under stue og kjøkken. Disse rørene fra byggeår er erstattet med rør i rør i hele borettslaget 2015. Vannlekkasjen var i gulv under trapp, parkett ble fjernet og betongsålen tørket ut. Arbeid utført i regi av borettslaget av Steam Clean AS 2015.

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?

Ja

Beskriv: Ref. se takstmanns måling av gulv vår 2025. Noe skjevhet som har vært sånn hele tiden mens vi har bodd her. Noen av innerdørene blir trege/harde å lukke avhengig av temperatur og fuktighet i været, men alle kan lukkes.

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

Eventuell kommentar: Ikke feil, men mekanisk avtrekk er gammelt og lager en liten dunkelyd når den står på max.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt av Drammen Takstsenter AS 2014, verdi- og lånetakst

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: 10-0085/25

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

AVLESNING AV VANNMÅLER VED SALG AV BOLIG

BORETTSLAG: _____

SELGERS NAVN: _____

BOLIGENS ADRESSE: _____

UTFLYTTINGSDATO: _____

MÅLERSTAND: _____ m3

DRAMMEN, DEN _____

_____ _____

SELGERS UNDERSKRIFT KJØPERS UNDERSKRIFT

Skjemaet returneres Drammen og Omegn Boligbyggelag

079 PRØYSERUD BORETTSLAG DBBL okt.-88

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Borettslaget

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Prøyserud Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 14.05.2024 kl. 19:00
Sted: Bernåsvillaen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Status fremmøte

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 1 485 533,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 195 720 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 8 000 fordelt på styrets medlemmer. Møtegodtgjørelse fastsettes til kr 250 pr møte.

Styrets innstilling: Styret foreslår en økning av honoraret med 4% til kr 195 720 som tilsvarer endring i KPI i perioden.

Godtgjørelse for telefon på kr 8 000 fordelt på styrets medlemmer, samt møtegodtgjørelse på kr 250 pr møte holdes uendret.

5. Innkomne forslag

5.1 Ønske om informasjon fra styret om bytte av tak

SAK SOM DET ØNSKES GOD INFORMASJON OM PÅ GENERALFORSAMLINGEN VÅREN 2024.

-I INFORMASJONSSKRIV HAR STYRET NEVNT AT DET VURDERES/ARBEIDES MED Å **BYTTE TAK PÅ ALLE HUSENE** I BORETTSLAGET (NYE TAKPLATER, PAPP E.A.).

-DETTE VIL VÆRE ET STORT OG KOSTBART PROSJEKT SOM ANDELSEIERNE MÅ HOLDES LØPENDE INFORMERT OM.

-I TILLEGG TIL KVALITET OG HOLDBARHET PÅ PLATER/PAPP ER DET VIKTIG AT TAKENE TÅLER AT ,SPESIELT FOR PLATER, DE TÅLER AT DE **GÅS PÅ UTEN Å KNEKKE/BLI BULKET. (Dette gjelder for mange typer blikk/stålplater.)** HER PÅ KONNERUD MÅ VI REGNE MED Å GÅ PÅ TAKENE FOR MÅKE DEM I SNØRIKE VINTRE.

-FOR FLERE AV HUSTYPENE VIL **SNØRAS FRA TAKPLATER SOM HAR GLATT OVERFLATE GLI/RASE UT OG LANDE FORAN INNGANGSDØRENE.** DETTE MÅ DET SIKRES MOT.

-- NÅR DET GJELDER **ØKONOMIEN I PROSJEKTET** BØR DET VURDERES OM UTSKIFTINGEN KAN GJENNOMFØRES OVER EN TIDSPERIODE (F.EKS.5-7ÅR) SLIK AT FINANSIERINGEN DELVIS KAN DEKKES OVER DRIFTEN(DE ÅRLIGE DRIFTSOVERSKUDDENE).

DET ER FINT OM STYRET VIL INFORMERE OM HVOR LANGT ARBEIDET HAR KOMMET, F.EKS. OM TILBUD ER INNHENTET, KOSTNADER, TYPE TAKBELEGG (PAPP/PLATER E.A.) MV

TOR HÅKON TEIGEN, PRØISERUDBAKKEN 60.

Forslag til vedtak: Styret har per i dag ingen endelig pris å legge frem. Type tak vil bli likt de som allerede er byttet.

Styret vil gi informasjon når det foreligger, og vil fremover fortsatt jobbe aktivt med å finne det tilbudet som gir og den beste pris og kvalitet.

Styrets innstilling: Styret har siden tidlig i fjor høst jobbet med vurdering av takbytte.

Styret har kommet frem til at alle tak skal byttes, bortsett fra 2 stk som allerede er byttet. Dette er pga alle de lekkasjene som har vært opp gjennom de siste årene. Det vil gi oss en sikkerhet mot nye lekkasjer og følgeskader, samt at vi tilfredsstiller forsikringsselskapets krav om å være prevantive i forhold til bygningenes vedlikehold for å unngå skader.

Pr. nå er det anbud ute, så endelig priser er ikke klart ennå. Estimert vil dette komme på mellom kr. 9.000.000,- og kr. 11.000.000,-. Kan bli en del høyere dersom dagens takpapp fjernes i sin helhet på alle boliger.

Platene som legges har en ru overflate, så her vil det nok ikke bli noe takras. Ref. de 2 takene som har stått i ca. 4-5 år. Når det gjelder merke på takplatene, har vi ingen info om det pr. nå.

Snøfangere er en mulighet å legge på takene, men til en veldig fordyrende kostnad. Skal vi ha det må det legges over hele taket for å ikke få skeiv vektfordeling.

Platene kan ikke de gås fritt på, men tåler lette tråkk. Dette kommer det info om.

Om man skal opp å måke takene, skal de ikke måkes helt ned. Dette gjelder takene slik de er i dag også. Det skal ligge igjen en 10-20 cm. med snø.

Vi har også bestemt oss for å ikke ta det over for mange år. Dette for at da er det lett for fremtidig styre å ha kontroll på når ting ble byttet sist.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Tre styremedlemmer for 2 år

På valg er:

- Tor Høiberg
- Helle Naug
- Ida Kristin Hennum Skogli

6.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

- Håkon Samuelsen
- Ronny Sørensen

6.3 Valgkomitè

På valg er:

- Tor Håkon Teigen
- Regine Lind
- Arvid Larsen

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 31.12.2023.

Styret foreslår:

- Marius Theie som delegat
- Nestleder som varadelegat

Med vennlig hilsen for styret

09.04.2024

Marius Theie

Styrets årsmelding 2023 for Prøyserud Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Marius Theie
Styremedlem, Håkon Grøttland
Styremedlem, Helle Naug
Styremedlem, Tor Høiberg
Styremedlem, Ida Kristin Hennum-Skogli
Varamedlem, Håkon Jaren Samuelsen
Varamedlem, Ronny Henningsen Sørensen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Regine Lind, Arvid Larsen og Tor Håkon Teigen har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

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

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker styret har behandlet siste år:

- Postkassestativ / bytte av postkasser
- Bytte av malingsleverandør
- Gjennomført befaring av alle enheter med malermester ifbm vedlikeholdsmaling
- Asfaltreparasjoner i veinettet
- Bytte av brøyter
- Velkomstmappe til nye beboere
- Vannlekkasjer og andre saker meldt inn av beboere
- Bytte av bank for innskudd til Boligbanken
- Forefallende styrearbeid

Saker som er under arbeid:

- Elbil ladere
- Vedlikehold/bytte av tak
- Vedlikeholdsplan
- Bytte av bank for lån til Handelsbanken

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rørrehabilitering 2020
- Bytte av vinduer og dører 2021-2022
- Bytte av rekkverk verandaer 2021-2023

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.

Brannforebyggende tiltak:
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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 If (NBBL Partner) frem til 31.12.2023. Forsikringen har polisenummer SP994769. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Fra 01.01.2024 er borettslagets forsikringsselskap Gjensidige.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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 2023 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3 711 250,-

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 31.12.23 var det ingen juridiske andelseiere.

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

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 2024 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

09.04.2024

Marius Theie

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

Disponible midler Prøyserud 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 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**9 298 432**	**8 540 902**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 485 533	1 057 918
Opptak lån / avdrag på lån	-228 789	-300 388
Årets endring i disponible midler	**1 256 745**	**757 530**
Disponible midler 31.12	**10 555 176**	**9 298 432**

Resultatregnskap Prøyserud Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 690 995	4 423 459	4 572 336	4 980 288
Sum inntekter		**4 690 995**	**4 423 459**	**4 572 336**	**4 980 288**
Kostnader					
Personalkostnader	2	233 962	219 226	216 790	228 200
Kommunale avgifter		882 871	788 432	1 044 216	1 133 266
Strøm og annen energi	3	20 115	23 195	25 000	25 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	528 829	970 468	1 320 000	1 320 000
Løpende driftskostnader	5	191 426	182 677	215 000	205 000
Administrativ konsulentbistand	6	202 420	232 928	202 220	212 909
Digitale tjenester		335 162	277 760	293 160	335 160
Forsikringer		263 067	233 907	287 429	316 135
Andre driftskostnader	7	96 689	82 807	102 500	111 000
Sum driftskostnader		**2 754 542**	**3 011 400**	**3 706 315**	**3 886 670**
Driftsresultat		**1 936 453**	**1 412 059**	**866 021**	**1 093 618**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		191 944	20 236	0	0
Rentekostnader		642 565	374 227	727 522	826 311
Andre finanskostnader		299	151	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-450 920**	**-354 142**	**-727 522**	**-826 311**
Årets resultat		**1 485 533**	**1 057 918**	**138 499**	**267 307**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 485 533	1 057 918	0	0
Sum disponeringer		**1 485 533**	**1 057 918**	**0**	**0**

Balanse - Prøyserud Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	536 535	536 535
Bygninger	8	23 056 759	23 056 759
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**23 593 294**	**23 593 294**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 812	21 114
Andre fordringer		109 872	23 324
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	10 700 186	9 509 060
Innestående på særvilkår - skattetrekk		1 622	0
Sum omløpsmidler		**10 836 492**	**9 553 498**
SUM EIENDELER		**34 429 786**	**33 146 792**

Balanse - Prøyserud Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital		13 731 565	12 246 032
Sum egenkapital	**10**	**13 738 565**	**12 253 032**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	12 637 905	12 866 694
Borettsinnskudd		7 772 000	7 772 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 433
Gjeld til forretningsfører		100	0
Leverandørgjeld		273 459	224 722
Skyldig off. myndigheter		130	10
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		708	207
Påløpne renter		6 025	2 926
Annen kortsiktig gjeld		893	21 769
Sum gjeld		**20 691 221**	**20 893 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 429 786**	**33 146 792**

Sted:_____, dato:_____

Marius Theie
Styreleder

Ida Kristin Hennum-Skogli
Styremedlem

Tor Høiberg
Styremedlem

Håkon Grøttland
Styremedlem

Helle Naug
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.

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.

Noter Prøyserud Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	3 709 032	3 625 200
3608 Vannmåler, vann/avløp	646 803	505 099
3630 Internett / Bredbånd	335 160	293 160
Sum	**4 690 995**	**4 423 459**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	5 900	0
5137 Andre lønnskostnader	0	1 725
5150 Opptjente feriepenger	708	207
5330 Styrehonorar	198 442	182 203
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	0	8 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 812	27 062
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	100	29
Sum	**233 962**	**219 226**

Antall årsverk sysselsatt: 0,013

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	20 115	23 195
Sum	**20 115**	**23 195**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	119 210	126 896
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	103 361	57 419
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	8 063
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 683	92 317
6640 Periodisk vedlikehold	267 575	679 773
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	6 000
Sum	**528 829**	**970 468**

Klientnr. 79 Prøyserud Borettslag org.nr. 950535520

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6395 Sommer og vintervedlikehold	176 330	144 625
6730 Honorar for teknisk rådgivning	15 096	8 927
6740 Honorar konsulenttjenester	0	21 875
6780 Andre driftsavtaler	0	7 250
Sum	**191 426**	**182 677**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	3 850
6710 Forretningsførerhonorar	174 270	169 362
6711 Honorar administrative tjenester	23 700	23 028
6725 Honorar for juridisk bistand	0	36 688
Sum	**202 420**	**232 928**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6490 Annen leiekostnad	18 110	16 516
6500 Verktøy	499	0
6550 Driftsmateriale	9 826	0
6553 Lisenskostnader	28 640	32 780
6800 Kontorrekvisita	0	665
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	2 253
7450 Kontingent boligbyggelaget	17 500	17 500
7710 Styremøter	0	4 473
7720 Generalforsamling / Årsmøte	10 341	5 626
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7790 Annen kostnad	8 774	-6
Sum	**96 689**	**82 807**

Noter Prøyserud Borettslag

Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	536 535	536 535
1100 Bygninger	23 056 759	23 056 759
Sum	**23 593 294**	**23 593 294**

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

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	4 528 845	3 527 623
1933 BB Plasseringskonto 31+ 9666 01 54970	6 171 341	5 981 437
Sum	**10 700 186**	**9 509 060**

Note 10 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	7 000	7 000
Opptjent egenkapital	13 731 565	12 246 032
SUM EGENKAPITAL	**13 738 565**	**12 253 032**

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

Klientnr. 79 Prøyserud Borettslag org.nr. 950535520

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Bytte vinduer og terrassedør samt refinansiering
Lånenummer:	**12138652767**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	31.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	14 400 000
Lånesaldo 01.01:	12 866 694
Avdrag i perioden:	228 789
Lånesaldo 31.12:	**12 637 905**
Saldo 5 år frem i tid:	11 418 770

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138652767	36	182 188	6 558 768
	18	179 248	3 226 464
	16	178 291	2 852 656

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

FERDIGATTEST

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

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

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader: Bygget er påbegynt 01.06.80.

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

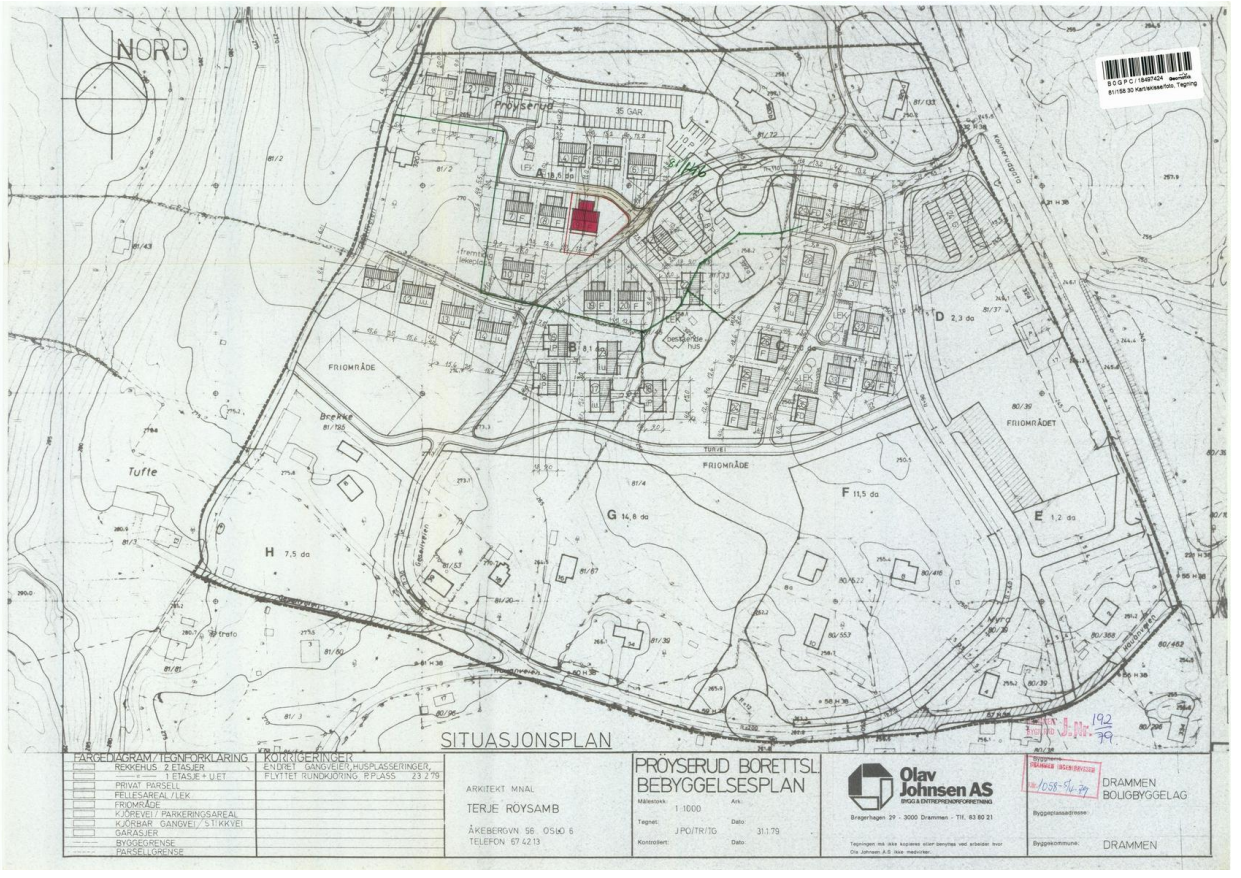
19-2-81
Drammen Brannvesen

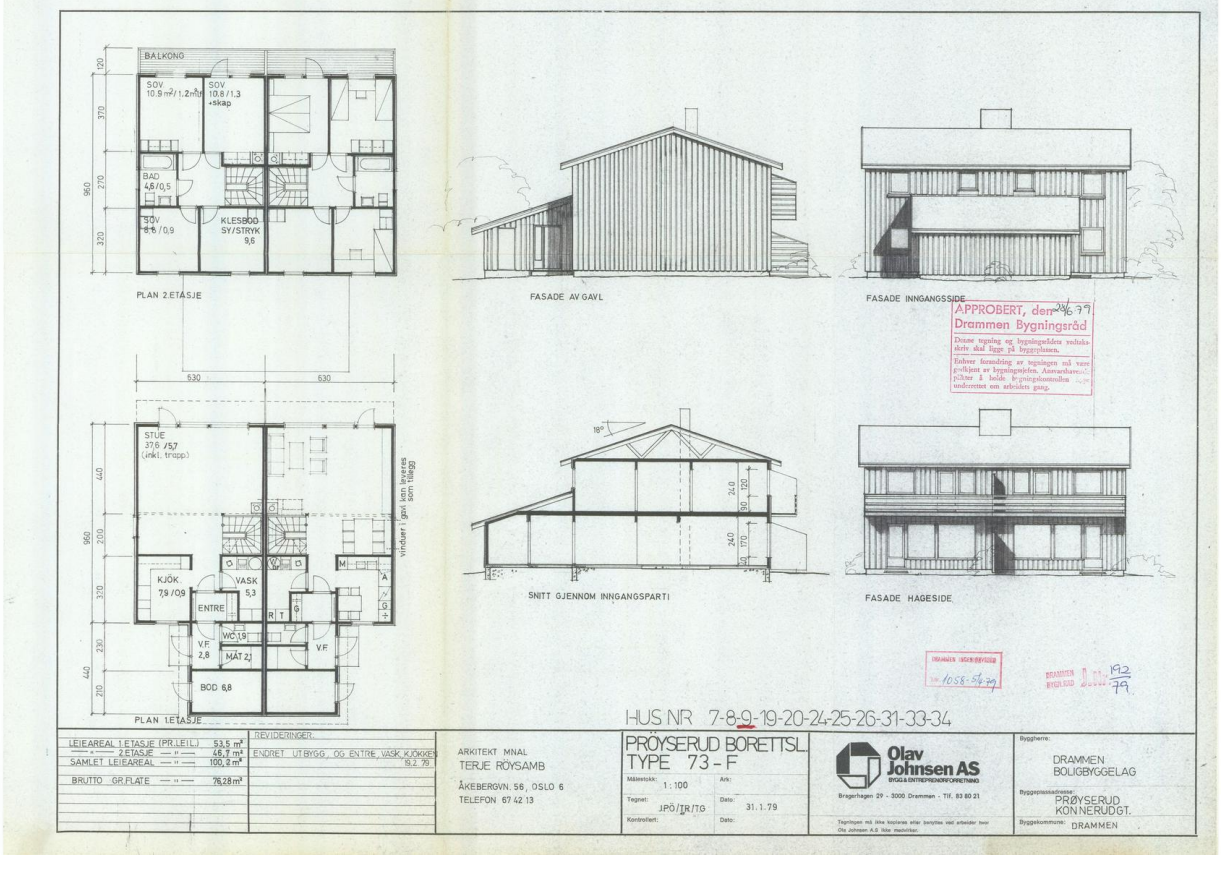
Sted og dato		Stempel	
Drammen	12.02.81	Bjørn Kreutzer Underskrift	Erling Rustad

Sendes til

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

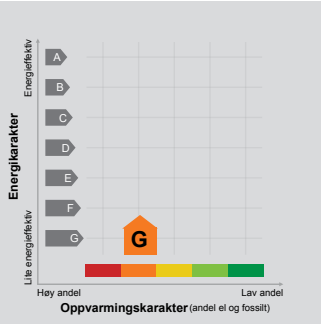
Nr 21.29


NORD
Prøyserud
35 GÅR
FRIOMRÅDE
Bekke
Tufte
trafo
FRIOMRÅDET
TURVEI
B 8,1 da
D 2,3 da
E 1,2 da
F 11,5 da
G 14,6 da
H 7,5 da
SITUASJONSPLAN
FARGEDIAGRAM/TEGNFORKLARING
REKKEHUS 2 ETASJER
1 ETASJE + U.ET
PRIVAT PARSELL
FELLESAREAL /LEK
FRIOMRÅDE
KJØREVEI/ PARKERINGSAREAL
KJØRBAR GANGVEI/ SYKKELVEI
GARASJER
BYGGEGRENSE
PARSELLGRENSE
KORRIGERINGER
ENDRET GANGVEIER, HUSPLASSERINGER
FLYTTET TRUNDOUTING, RP.PLASS 23.2.79
ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6
TELEFON 67 42 13
PRØYSERUD BORETTSL.
BEBYGGELSESPLAN
Målestokk: 1:1000
Tegnet: JPØ/TR/TG
Dato: 31.1.79
Kontrollert:
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S ikke medvirker.
DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
Byggeplassadresse:
Byggekommune: DRAMMEN


BALKONG
SOV 10,9 m²/1,2 m²
SOV 10,8/1,3 +skap
BAD 4,6/0,5
SOV 8,6/0,9
KLESBOD SY/STRYK 9,6
PLAN 2.ETASJE
FASADE AV GAVL
FASADE INNGANGSSIDE
APPROBERT, dem 16.7.79
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsmåtens vedtaksdato skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshaver pliktet å holde byggesjefskontoret underrettet om arbeidets gang.
STUE 37,6 /5,7 (inkl. trapp)
KJØK. 7,9 /0,9
VASK 5,3
ENTRE
WC 1,9
V.F. 2,8
MÅT 2,1
V.F.
BOD 6,8
vinduer i gavl kan bevares som heng
PLAN 1.ETASJE
SNITT GJENNOM INNGANGSPARTI
FASADE HAGESIDE
HUS NR 7-8-9-19-20-24-25-26-31-33-34
LEIEAREAL 1.ETASJE (PR.LEIL.) 53,5 m²
2.ETASJE " " 46,7 m²
SAMLET LEIEAREAL " " 100,2 m²
BRUTTO GR.FLATE " " 76,28 m²
REVIDERINGER:
ENDRET UTBYGG. OG ENTRE, VASK, KJØKKEN 19.2.79
ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6
TELEFON 67 42 13
PRØYSERUD BORETTSL.
TYPE 73-F
Målestokk: 1:100
Tegnet: JPØ/TR/TG
Dato: 31.1.79
Kontrollert:
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S ikke medvirker.
Byggherre:
DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
Byggeplassadresse:
PRØYSERUD KONNERUDGT.
Byggekommune: DRAMMEN

ENERGIATTEST

Adresse	Prøiserudbakken 64
Postnummer	3030
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158437384
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111220
Dato	27.04.2025



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 14 420 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 445 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for dagens naturlig ventilasjon

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:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Prøiserudbakken 64

Nabolaget Konnerud - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hallermoen skole (1-7 kl.)	**5 min**
453 elever, 21 klasser	0.4 km
Konnerud skole (1-7 kl.)	**13 min**
429 elever, 22 klasser	1.1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1...	**21 min**
471 elever, 29 klasser	1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	**6 min**
Akademiet videregående skole D...	**6 min**
270 elever	3.5 km

Offentlig transport

Bekkedalen	**4 min**
Linje 22, 22N, 24, 37	0.4 km
Strømsø torg	**8 min**
Totalt 6 ulike linjer	4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**56 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

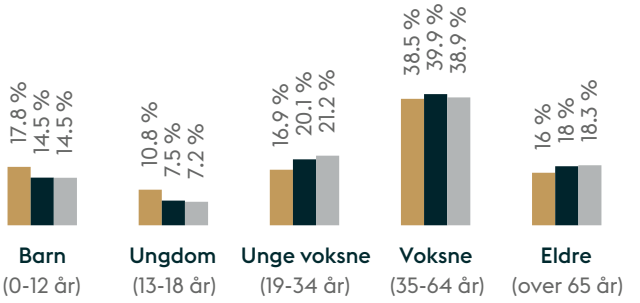
Barnehager

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

Dagligvare

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Myrvangen ballslette	3 min
Hallermoen skole	5 min
Sporty24 Konnerud	16 min
EVO Konnerud	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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: 10-0085/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prøiserudbakken 64 3030 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 81, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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