

Brøttet 88



Velkommen til

Brøttet 88



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Åssiden

Halvpart tomannsbolig over 3 plan med familievennlig beliggenhet nær marka - 3 soverom - Solrike uteområder - Garasje

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	413 012,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 114 362,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 379,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	138 kvm
Soverom	3

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brøttet 88!

Dette er en flott halvpart av tomannsbolig over 3 plan, beliggende i et veletablert og barnevennlig boområde på Åssiden.

Høydepunkter:

- 3 gode soverom
- Vaskerom med egen inngang
- Stor stue/spisestue med peis
- Stor terrasse med gode solforhold
- Skjermet og lun hage
- Fantastisk beliggenhet nær marka
- Umiddelbar nærhet til bussholdeplass
- Familievennlig med kort vei til barnehage og skoler
- Pent og praktisk tomannsbolig som passer godt for familier!

Arealer og innhold

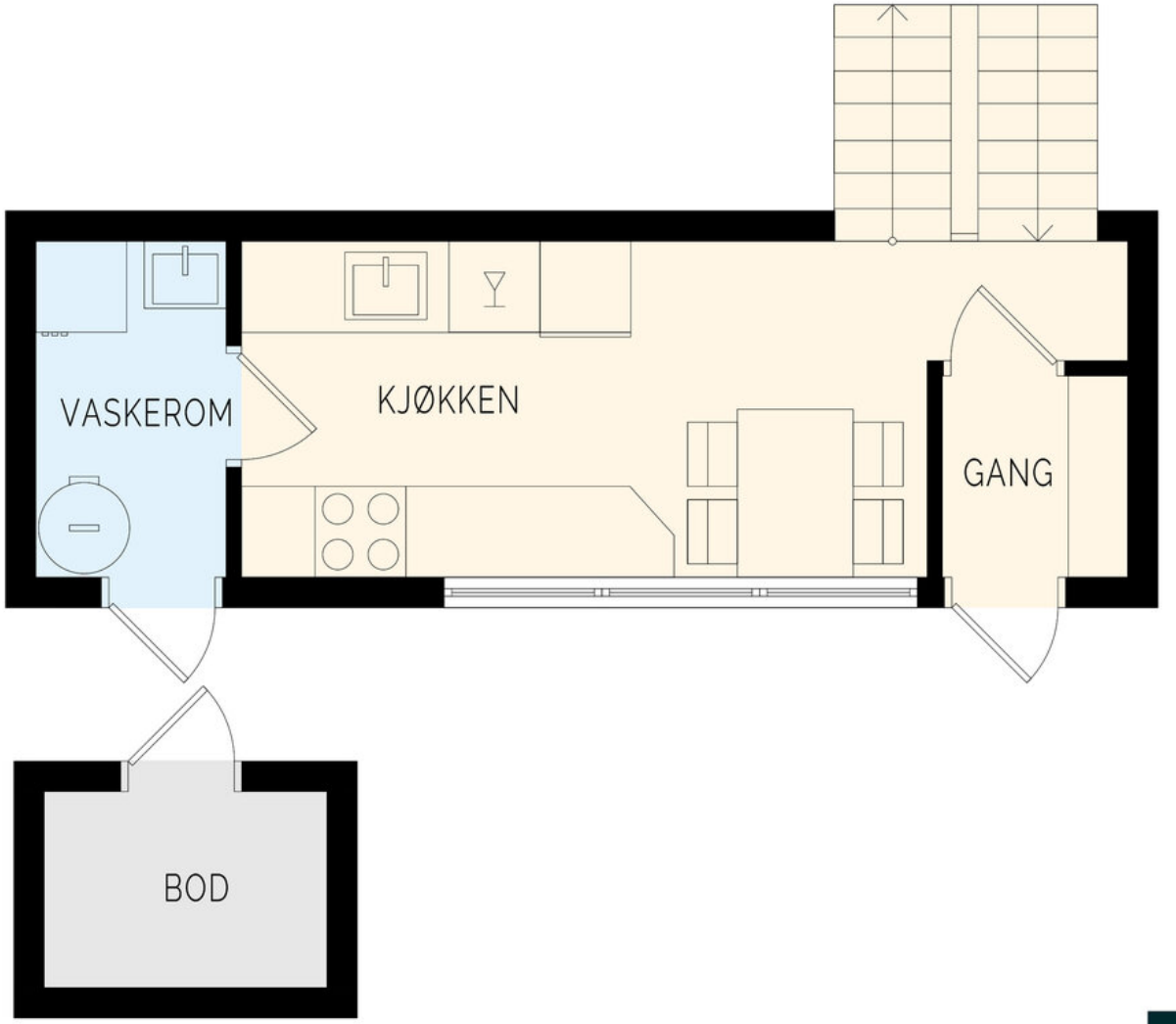
BRA-i:	116 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	138 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue, 2 boder
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, kjøkken, vaskerom
BRA-e: 16 kvm. Sportsbod
BRA-e: 6 kvm. Garasje
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bod, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 50 kvm.

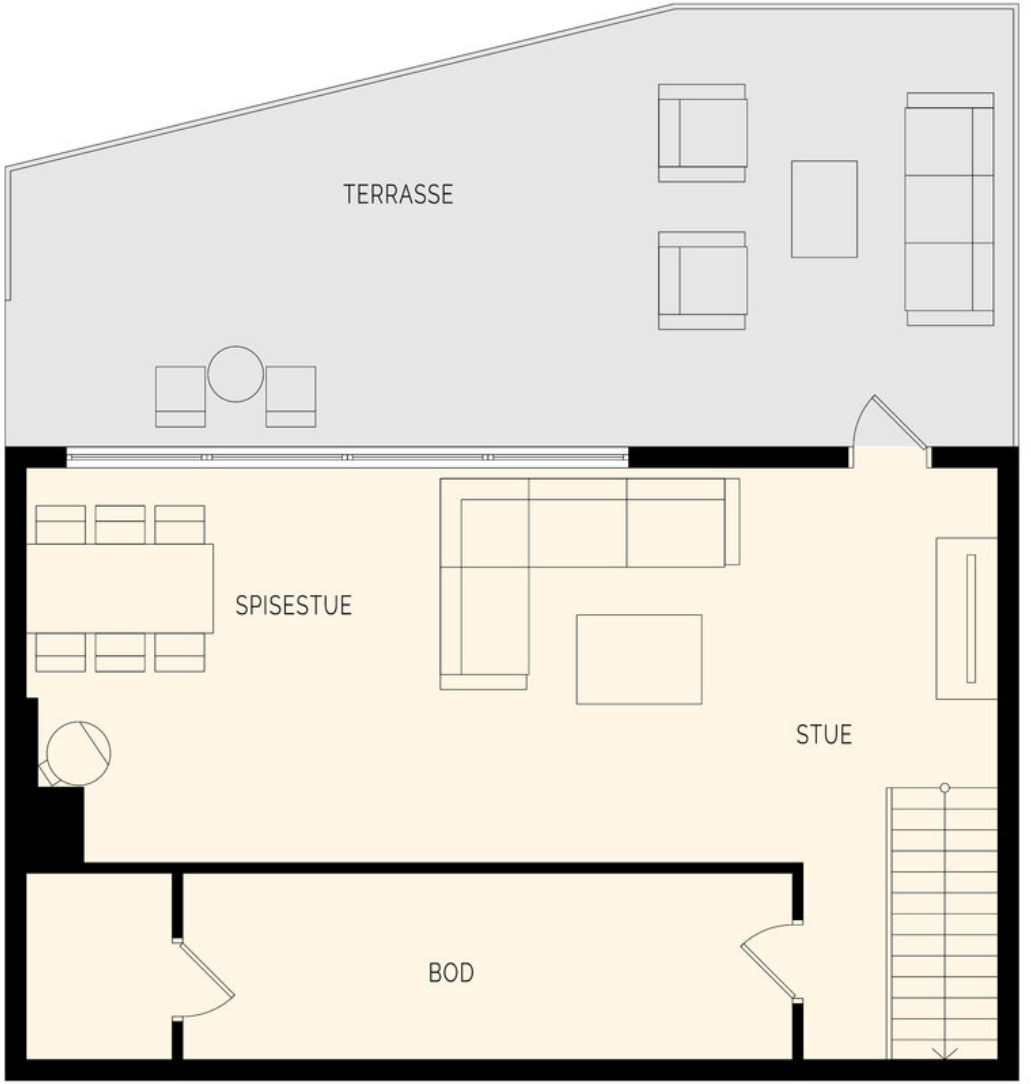


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

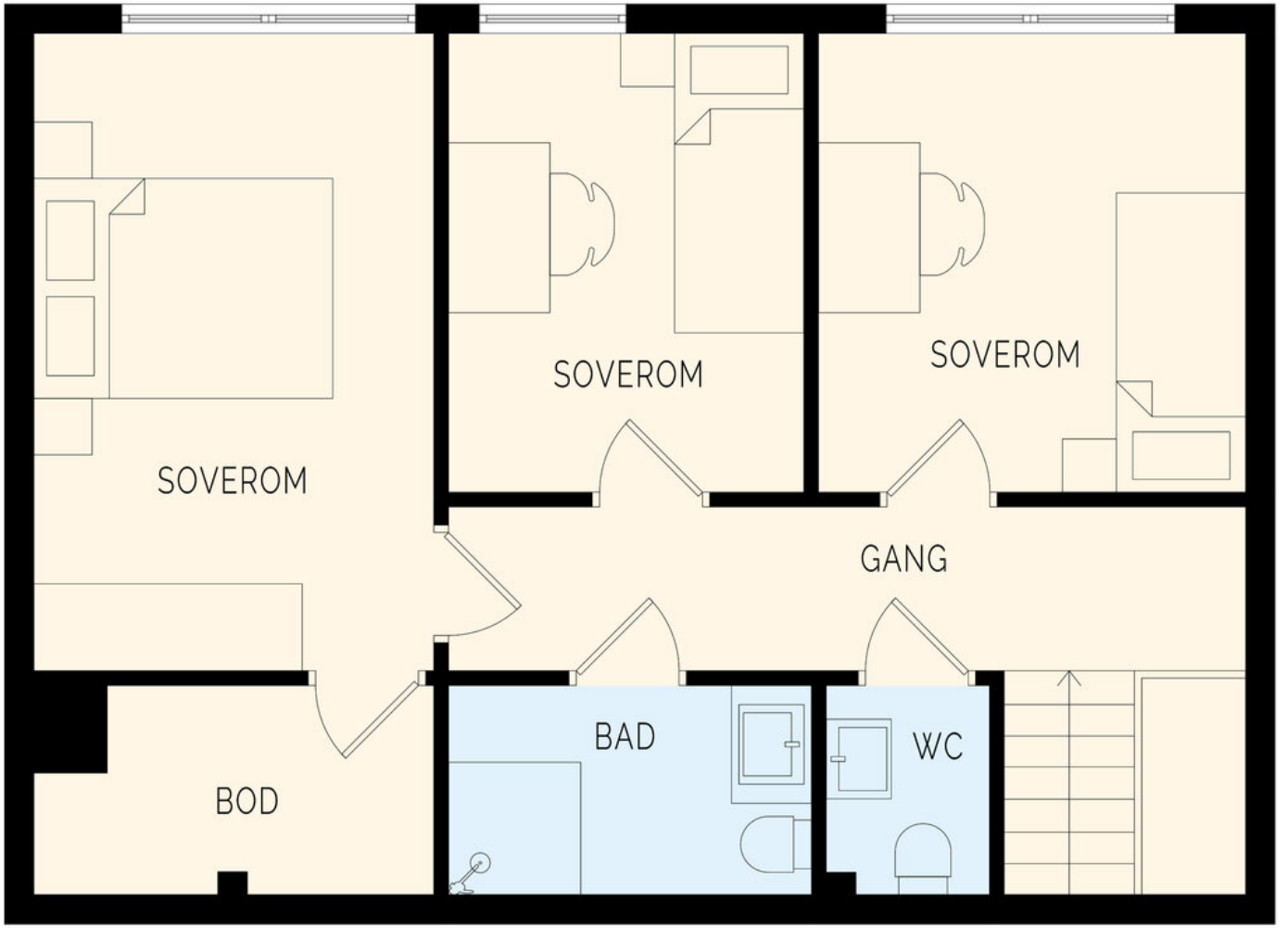
NORDVIK

Mellometasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

1. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje










































01234
56789

Informasjon

Brøttet 88

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0070/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 16 i Brøttet Borettslag, org.nr. 950245573

Selger
Anita Nanger

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
413 012,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 113 012,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 114 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 133 562,- (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
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue, 2 boder
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, kjøkken, vaskerom
BRA-e: 16 kvm. Sportsbod
BRA-e: 6 kvm. Garasje
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bod, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 50 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
- Bod 1 i 2. etasje på ca. 4 m^2
- Bod 2 i underetasjen på ca. 6 m^2
- Bod 3 i underetasjen på ca. 2 m^2
- Garasjeplass i felles rekke på ca. 16 m^2

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

Innhold

1. Etasje: Stue og 2 boder.
Mellometasje: Entré, vaskerom og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bod, toalettrom, bad og 3 soverom.

Terrasse på ca 39 m2 med adkomst fra underetasje.
Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke (nr. 61).
Boligen disponerer én sportsbod på ca 6 m2.

Standard

Mellometasje:

Entré: Velkommen inn! Flislagt entré med varmekabler i gulv og praktisk skyvedørsgarderobe.

Vaskerom: Meget praktisk vaskerom med egen utvendig adkomst. Vaskerommet gir enkelt plass for oppbevaring, vaskekum og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken: Pent kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flislagt over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap (medfølger ikke). Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i en god miks av skuffer og skap.

1. Etasje:

Stue: En halv etasje ned fra kjøkkenet finner du en romslig stue. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys. Stuen kan enkelt innredes med både TV-krok og spiseplass. Det er god plass for både romslig sofagruppe og spisebord. Det er peisovn i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Fra stuen er det adkomst til flott terrasse med gode solforhold.

2. Etasje:

Soverom: I denne etasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Soverom 2 og 3 er også av gode størrelser og passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjnisje og toalett.

Toalettrom: Praktisk gjestetoalett med belegg på gulv. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Bod: Innvendig bod som gir plass til ekstra oppbevaring.

Parkering

Parkering i garasje nr. 61 i felles garasjerekke. Det er montert ladepunkt for elbil. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass for to biler.

Modernisering og påkostninger

- Malt overflater
- Utført generelt vedlikehold

Arbeider utført i regi av borettslaget:
- Nye vinduer og kledning 2007-2008
- Nye tak og isolering av disse 2010-2011
- Nytt innvann m/rør i rør frem til innevendig stoppekran 2012-2013
- Nye garasje med ladepunkt satt opp i 2019

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nye tak, garasje, isolering av kjøkkenvegg, installert radonmåler. Alt utført i regi av borettslaget.
- Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, men ikke gjort noe de siste 5 år, så foreligger ikke noe dokumentasjon.
- Elbil-lader i garasje i regi av borettslaget.
- Det er utført radonmåling, foreligger dokumentasjon.

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:
- Boligbygg oppført i trekonstruksjoner.
- Grunnmur av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn.
- Støpt gulv mot grunn.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.
- Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
- Pulttak i trekonstruksjoner.
- Yttertak tekket med takpanner av metall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Registrert noe alge- og mosevekst på taktekkingen.
- Utvendig nedløp og beslag grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig takkonstruksjon grunnet begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ikke registrert noe ventilasjon/lufting av kryploftet.
- Utvendig vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Balkonger/terrasser grunnet registrert noe grønske, værslitte terrassebord og rekkverk, samt mindre avflassing
- Innvendig overflate gulv grunnet registrert bruksmerker, slitasje, reiste skjøter og glipper på laminatgulv.
- Etasjeskille grunnet registrert en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue ved peisen.
- Pipe og ildsted grunnet mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører grunnet registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon grunnet påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Varmesentral grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank grunnet ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke vært 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 løs puss på muroverflater. Registrert mindre overflatiske sprekker.
- Terrengforhold grunnet boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 2 av 6 for overvann.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
- Overflater toalettrom grunnet kun naturlig avtrekk og mekanisk avtrekk bør etableres.
- Overflater kjøkkeninnredning grunnet ikke montert komfyrvakt og waterguard. Det bør utføres jevnlig kontroll og vedlikehold som et tiltak for å sikre god levetid og redusere risikoen for vannskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom 2. etasje grunnet våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert svertesopp på flisfuger og krakelering på fliser på vegg. Kostnadsestimat mellom 100 000 - 300 000,-.
- Vaskerom mellometasje grunnet registrert lite fall og våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Kostnadsestimat kr. 100 000 til 300 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Kjøleskap

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue.
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler i entré og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 379,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr. 6 147,- (Kommunale avgifter, renovasjon, renter og avdrag fellesgjeld, reparasjon og vedlikehold felles, løpende driftskostnader, felles bygningsforsikring og grunnpakke TV/internett)
Dugnad kr. 100,-
Innbetaling til vedlikehold kr. 32,-
Pipeavgift kr. 103,-
A-konto vann og avløp kr. 997,-

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

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Primærbolig kr. 1 064 995,-
Sekundærbolig kr. 4 259 981,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett via Altibox er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Brøttet Borettslag består av 121 andeler på eiendommen.

Et utdrag av saker som har vært eller er under arbeid:
- Det er gjennomført måling av radonverdiene i 121 andeler i perioden februar og mars 2022 og ny måling av samtlige boliger desember 2023 til mars 2024. Måleresultat for 2022 viste at det var betydelige forskjeller i verdiene fra under 100bq til over 1000 bq pr m3. Etter at måle resultatet kom ble det bestemt at det skulle utføres to prøveoppsett av radonfanger. Det ble utført vellykket test av radonfangere (avsug) i nr. 15-19 og nr. 88-90. Resultatet var at boligene i rekken fikk reduserte redusere verdier. Styret besluttet å gå videre med avsug i de boligene hvor målingen viste over 400 bq3. Det er nå utført installasjoner i 11 rekker og 12 leiligheter, som omfatter til sammen 38 boenheter. Ny test ble utført i desember 22-januar 23 i 30 boliger for å få en bedre oversikt over status. Strøm til drift av et radonavsug utgjør ca. 870 KW på årsbasis. Utgiften vil bli fordelt på alle andelshaverne, med oppgjør en gang i året til de andelshavere som har avsuget.
- En tredje radon måling av samtlige boenheter. Dette med hensikt å sjekke om radonbrønner (12 brønner 2022 og 10 brønner 2023) reduserer målte verdier. Informasjon om verdier blir gitt til alle boenheter.
- Maling. Styret har utført befaring på alle enheter og vil kontakte de som bør utbedre eller har behov for å male. Borettslaget dekker maling av vegger og vindu/dør lister utvendig samt husvask. Pensler dekkes av eier.
- Brøyting/strøing/feiing. Tatt i betraktning de vær- og føreforhold som har vært i vinter har det gått rimelig greit med brøyting og strøing på det som er borettslagets ansvar. Vi har måttet kontakte entreprenør ved to tilfeller da snømengde ved nederste garasjerekke har gjort at snø/is har ødelagt ett gjerde til Brøttet barnehage. Snømengde ved øverste rekke har gjort at 1 garasje har hatt problemer med å komme til sin garasje. Bestilt bortkjøring av snø to ganger. Noe mangel på strøsand i enkelte kasser, etterfylt der det har vært behov. Utført en gang. Feiing vil bli bestilt når været tillater og vi forsøker å samordne dette med feiing av hovedvei. Informasjon vil bli gitt på portal og oppslag ved postkasser. Styret ønsker å få inn informasjon om skader på stikkveiene etter sesongens brøyting.
- Garasjene. Vedrørende ladeboksene er det er gjort avtale med Firma W. Kolstad AS om oppdatering av systemet ved endring av andelseiere og epostadresser. Pris er nå pr. KW kr 1,50 som faktureres andelseier. Ny service avtale med Igland er undertegnet og vil i fremtiden gjøres hvert 2 år. Informasjon blir gitt i portalen/oppslag.
- Skadedyr. Fortsatt har borettslaget problemer med gnagere, spesielt i øvre del av borettslaget. Ny avtale er undertegnet med Antipest Skadedyrkontroll. Styret minner om å plukke opp nedfallsfrukt og generell orden rundt boligene!
- Parkering i stikkveiene. Minner igjen om at parkering ikke er tillatt på våre interne veier.

- Forsikringssaker. Det har vært flere forsikringssaker i fjor, bla skader som skyldes vann, brann og skadedyr. Styret har sendt brev til Drammen kommune om utbedring av vannveier/drenskummer i 800 meteren for å kvitte seg med overvann. Det vil alltid være behov for frie vannveier i et borettslag som har vår lokasjon. Frosset vannproblematikk har styret behandlet 4 ganger ved den kaldeste perioden. Husk jevn grunnvarme og sirkulasjon i vannrørene ved de kaldeste periodene vinterstid.
- Rens av tak. Alle de lave takene på byggetrinn 4 dvs. at både generasjonsboligene og rekkehusene ble renset, impregnert og lagt kobberbånd på.
- Styret har sørget for etterisolering av 14 nordvegger BT4 i 2023. 23-25 vegger vil få etterisolering årlig fra 2024 og avsluttes i 2027.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- 2019 Nytt garasjeanlegg m. elbil lading
- 2020 Garasjeanlegg siste del
- 2021 Renovert balkonger på generasjonsboligene
- 2021 Nytt utstyr på den store lekeplassen
- 2021 Innvendige avløpsrør høytrykksspylt/renset2022
- Rens av mose og impregnering (kobberbånd) på de lave takene på byggetrinn 4
- 2022 Installert radonavsug på 12 boliger
- 2023 Etterisolert 14 stk nordvegger
- 2023 Installert radonavsug på 10 boliger

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. 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 413 012,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 94937043850, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 14.03.2025: 47 571 647
Andel av saldo: 413 013
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2042)
Flytende renter

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene 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 43 903,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 1 088 201,-. For 2024 var det budsjettert et overskudd på kr. 136 926,-.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Årsmøte er planlagt 22.04.24. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

Styreleder opplyser om at nord-vegger skal etterisoleres, hvor de tar ca 25 enheter i året. Det må påregnes arbeider på boligen i forbindelse med dette.
Forøvrig var sist økning av felleskostnad i januar (ca 3,7%). Det er ikke planlagte økninger, men det forutsetter at det ikke blir noen renteøkninger eller andre generelle økninger. Borettslaget har god økonomi opplyser styreleder, og det er grunnen til at de gjør disse oppgraderingene nå.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Se Husordensreglenes punkt 6.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86236815

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 48 761 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med hage og uteplasser. Hyggelig terrasse, som er delvis overbygd. Her kan du nyte gode solforhold og fin utsikt.
Gruset gårdsplass med parkeringsplasser for to biler, samt utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.
Boligen disponerer også en garasjeplass i felles garasjerekker på borettslagets tomt.

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

Adkomst

Enkel adkomst. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Det er utført radonmålinger i boligen i regi av borettslaget. Det er satt inn vifte i boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde på Åssiden med kort vei til både skole og barnehager.
Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.

Kort avstand til ulike butikker som Coop Prix Åssiden og Rema 1000 samt en meget innholdsrik Kiwi XL. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud både på Åssiden og Drammen forøvrig.

Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen forøvrig, Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no.
God tilknytning til skogen fra boligen, med lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka.
Elveparken ligger i gangavstand fra leiligheten og er et yndet fritidsområde for både store og små.

I umiddelbar nærhet ligger Drammen Skisenter. På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Boligen har en flott beliggenhet tett på marka. En attraktiv destinasjon er blant annet Kjøsterudjuvet. Dette er en flott tur med både natur og historie. Du kan også benytte deg av flotte turveier rundt Hagatjern. Herfra har du også milevis med løypenett på vinterstid.

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

Praktisk med kort gangavstand (300m) til nærmeste bussholdeplass i Brøttet med Linje 3.
Kort kjøreavstand til Gulskogen togstasjon med Linje R12 og R13.

Skoler og barnehager

Nærliggende barnehager er Brøttet barnehage (1-5 år) som ligger ca 5 minutters gange fra boligen, Aronsløkka barnehage som ligger ca 9 minutters gange fra boligen og Åsløkka barnehage som ligger ca 1,3 km fra boligen.

Nærliggende skoler er Aronsløkka skole (1-7kl.) og Åssiden skole (1-7kl.)
Kjøsterud ungdomsskole ligger ca 1,5 km unna.
Forøvrig flere videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus Brøttet 88-90 datert 12.06.1975.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 06.06.1974. Tegningene samsvarer med dagens planløsning.
Det opplyses om at takoverbygg på terrasse ikke er omsøkt og godkjent i henhold til byggetegninger.

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 interne veier for borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2016 (05.10.2015) er avsatt til nåværende adkomstvei, bevaring naturmiljø, boligbebyggelse, LNRF areal og offentlig eller privat tjenesteyting.

Gjeldende regulering:
- Aronsløkka nord reguleringsplan (24.10.1973) med formål til boliger, felles grøntareal, gang-/sykkelvei, kjørevei, offentlig friområde, parkeringsplass og privat vei.
- Mindre vesentlig endring, Aronsløkka nord med unyansert formål.
- Mindre vesentlig endring Aronsløkka nord reguleringsplan (25.09.1980) med formål til gangvei.
- Reguleringsplan for området Kjøsterudjuvet (09.08.1974) med formål til friluftsområdet på land.
- Regulering for 120DAA Gravplassområde på Åssiden (27.08.1987) med formål til offentlig friområde.
- Reguleringsplan for Kristian Brenners vei 170 - barnehage (25.03.2003) med formål til frisiktsone og turvei.

Relaterte planer:
- Mindre vesentlig endring, Aronsløkka nord reguleringsplan (31.10.1975).
- Mindre vesentlig endring, Aronsløkka nord reguleringsplan (25.09.1980).
- Aronsløkka Nord reguleringsplan (24.10.1973).
- Detaljregulering for Rosenkrantzgata 376 (03.09.2019).
- Reguleringsplas for Aronsløkka (05.11.1966).

Regulering under arbeid:
- Kommundelplan for FV 283 Rosenkrantzgata.

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:

3301/117/141:
16.06.1975 - Dokumentnr: 3791 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Bestemmelse om garasje/parkering

08.09.1977 - Dokumentnr: 6094 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1974 - Dokumentnr: 990154 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:117 Bnr:531

01.01.2020 - Dokumentnr: 913642 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:117 Bnr:141

01.01.2024 - Dokumentnr: 755731 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:117 Bnr:141

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 08.03.2021, uten avvik.

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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 582,-
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. 27 017,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 499,- 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 18. mars 2025

Megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Brøttet 88

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 117, bnr. 141
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1200 Referansenummer: V56778

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 • begatellmessige 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.

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Boligbygg oppført i trekonstruksjoner.
- Grunnmur av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn.
- Støpt gulv mot grunn.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.
- Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
- Pulttak i trekonstruksjoner.
- Yttertak tekket med takpanner av metall.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stue.
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler i entré og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Egen frittstående sportsbod.
- Garasje i felles rekke med plass nummer: 61.

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takpanner av metall og er besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vannet føres i rør og videre til terreng.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Taket er bygget som et pulttak med isolerte vegger og tak. Det er tilgang til kryploftet via bod i soverommet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør i underetasjen fra 2015 og en terrassedør fra vaskerommet av nyere dato.

Boligen har en terrasse på ca. 39 m² med adkomst fra stuen. Terrasen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad og entré
- Gulvbelegg i vaskerom og toalettrom.
- Betonggulv i boder i underetasjen.
- Laminatgulv i øvrige rom.

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

Himling:
- Takessplater.
- Malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører samt en glassdør.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Sluket er av type plast.

Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Sluket er av type plast.

Gulvet har gulvbelegg og vegger av malte plater.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har malte overflater, og gulvet har gulvbelegg.

Sanitærutstyr og innredning:

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Servant med innredning.
-Toalett.

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber med vannmåler plassert i bod i underetasjen.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen med ukjent alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske 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.

Boligen har drenering fra byggeår med synlig drenspapp på deler av bygget.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

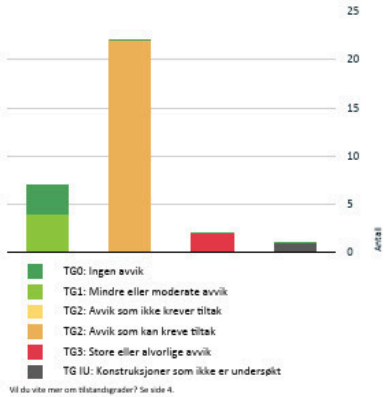
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

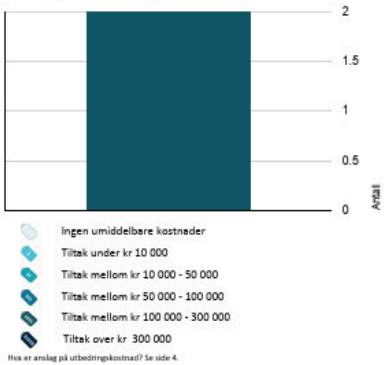
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > Mellometasje > Vaskerom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Mellometasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater - Gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — 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
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > Mellometasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

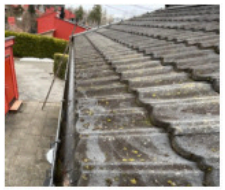
Taktekkingen består av takpanner av metall og er besiktiget fra taket.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.

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

- Det er registrert noe alge- og mosevekst på taktekkingen. Det er utført noe vedlikehold, men det er fortsatt synlige spor av vekst

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

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer og redusert levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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.

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 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og musebånd er etablert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kledningen virker å være i normal stand for alderen og ser ut til å ha blitt vedlikeholdt de siste årene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget som et pulttak med isolerte vegger og tak.
Det er tilgang til kryploftet via bod i soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det ble ikke registrert noe ventilasjon/lufting av kryploftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det ble ikke observert noen ventilasjonsåpninger eller lufting av kryploftet på befaringsdagen. Når et kryploft er helt innelukket med isolasjon uten lufting, kan det føre til redusert fukttransport og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid. Dette er særlig relevant i eldre bygg eller konstruksjoner hvor opprinnelig ventilasjonsløsning kan ha vært mangelfull. På bakgrunn av dette vurderes tilstanden som TG 2.

TG 2 Vinduer

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør i underetasjen fra 2015 og en terrassedør fra vaskerommet av nyere dato.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på ca. 39 m² med adkomst fra stuen.
Terrasen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe grønske, værslitte terrassebord og rekkverk, samt mindre avflassing.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Himling:
- Takessplater.
- Malte overflater.

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 Overflater - Gulv

Gulv:
- Flis på bad og entré
- Gulvbelegg i vaskerom og toalettrom.
- Betonggulv i boder i underetasjen.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert bruksmerker, slitasje, reiste skjøter og glipper på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje på laminatgulvet, med observert reiste skjøter, glipper og bruksmerker.
Vedlikehold eller utskifting bør påregnes i de kommende årene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue ved peisen.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og resultatene viser at målingene ligger under gjeldende grenseverdier.
Siste målinger ble utført i 2023, med en målt middelårsverdi på 45/52 Bq/m³.
Det er også installert et radonanlegg, plassert i boden i underetasjen, for å sikre videre kontroll med radonnivåene.

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om skader eller mangler på anlegget, men med tanke på alderen bør noe vedlikehold påregnes.

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

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er registrert åpninger i rekkverk over 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. 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 fyllingsdører samt en glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Sluket er av type plast.

Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

- Det er registrert lite gjennom rommet.
- Det er registrert svertesopp på flisfuger i dusjsonen.
- Det er registrert krakelering på fliser på vegg.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

MELLOMETASJE > VASKEROM

TG 2 Generell

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

Sluket er av type plast.

Gulvet har gulvbelegg og vegger av malte plater.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

- Det er registrert lite/ingen fall gjennom rommet.

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

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

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

MELLOMETASJE > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

MELLOMETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Vøterguard ikke montert.

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.

- Det er registrert bruksmerker på benkeplaten og noe fuktskade på nedre kant av skapet.

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



MELLOMETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har malte overflater, og har gulvbelegg.

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

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
- 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.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

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

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilering på vaskerom, bad og toalett.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: antas 1-4 år

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

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har snart nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Boligen har drenering antas fra byggeår med synlig drenspapp på deler av bygget.

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 på grunn av alder og observerte forhold ved dreneringen.

Dreneringen har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid, noe som innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid. Eldre dreneringssystemer kan ha nedsatt evne til å lede bort fuktighet effektivt, noe som kan medføre økt belastning på grunnmuren. Det er også registrert synlig drenspapp, som bør avsluttes over terreng for å hindre at fukt trekker bak pappen og påvirker konstruksjonen negativt.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er registrert mindre overflatiske sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 settes på grunn av alder og registrerte observasjoner.

Boligen er oppført i 1975, og naturlig aldring samt langvarig eksponering for vær og vind kan påvirke materialenes tilstand. Det er registrert løs puss på muroverflater, noe som kan indikere svekket vedheft. I tillegg er det observert mindre overflatiske sprekker, som ikke har konstruksjonsmessig betydning, men som kan utvikle seg over tid. Slike forhold er vanlige i eldre boliger og tilsier behov for jevnlig vedlikehold. På bakgrunn av dette vurderes tilstanden som TG 2.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 bør utføres jevnlig kontroll og vedlikehold som et tiltak for å sikre god levetid og redusere risikoen for vannskader.
Uten dette øker faren for fuktinntrengning, noe som over tid 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.

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	50			50	
Mellometasje	22	6		28	
Underetasje	44			44	39
Felles garasje		16		16	
SUM	**116**	**22**			**39**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Gang, Bod		
Mellometasje	Kjøkken, Vaskerom, Entré	Sportsbod	
Underetasje	Bod, Bod 2, Stue		
Felles garasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 6 m²
- Garasjeplass i felles rekke på ca. 16 m²

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

TBA:
- Terrasse på ca. 39 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Branncelle

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

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	104	12

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom:
- Bod 1 i 2. etasje på ca. 4 m²
- Bod 2 i underetasjen på ca. 6 m²
- Bod 3 i underetasjen på ca. 2 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Anita Nanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	141		0	48761.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brøttet 88

Hjemmelshaver
Brøttet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRØTTET BORETTSLAG	950245573			Nanger Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder.
Området er etablert og har gode forbindelser til sentrum.
Nærområdet byr på et variert bomiljø med både boliger og næringsvirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med asfalt, grus, diverse beplantninger, plenareal og terrasser på terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Brøttet 88, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 ytervegger). 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/VS6778

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
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brøttet 88, 3029 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anita Nanger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2009

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: 86236825
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye tak - ny garasje- isolering av kjøkkenvegg - - instalert radonmåler -regi borettslaget

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ikke gjort noe de siste 5 år , så foreligger ikke noe dokumentasjon

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

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

Eventuell kommentar: El billader i garasje regi borettslaget

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foreligger dokumentasjon - er hos megler

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0070/25

Brøttet 88

Nabolaget Aronsløkka/Brøttet - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.) 388 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Åssiden VGS - Buskerud fylkesk...	12 min

Offentlig transport

Brøttet Linje 3	5 min 0.3 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	8 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

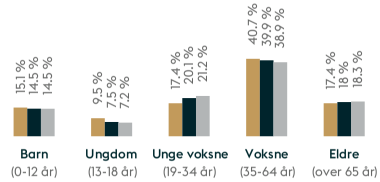
Barnehager

Brøttet barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Aronsløkka barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Åsløkka barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Xl Ligosenteret	17 min
Rema 1000 Åssiden	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aronsløkka/Brøttet	1 681	686
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Aronsløkka skole	10 min
Åssiden videregående	11 min
SKY Fitness Drammen	17 min
SATS Åssiden	22 min

«Kort vei til Alpinbakken med express stolheis.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

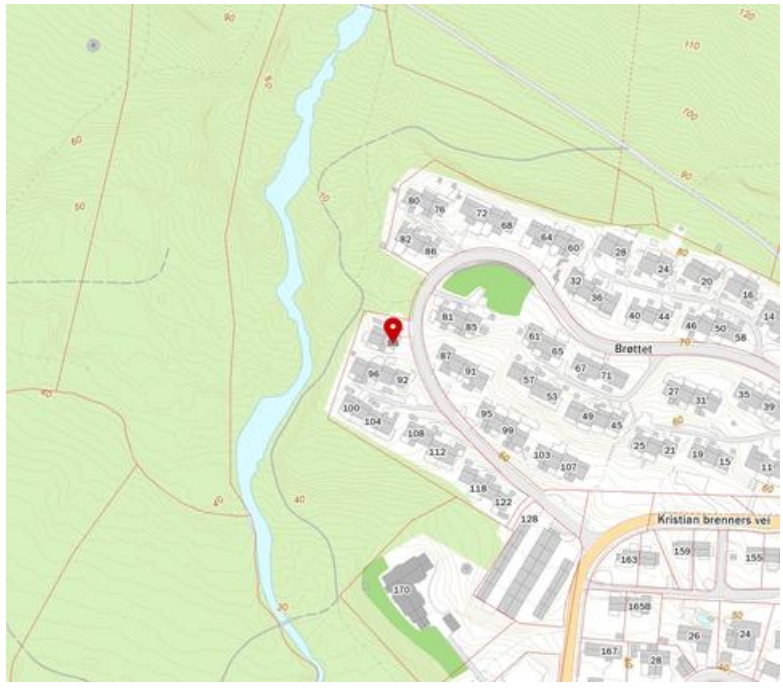
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Trafikk

Lite trafikk 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

Ordensregler for Brøttet borettslag

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. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager mellom klokken 07:00–21:00.
- Lørdager mellom klokken 10:00–18:00.

Støyende utearbeid bør unngås på søn- og helligdager.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer bør ikke forekomme på søn- og helligdager
- At takrenner og silen over nedløpsrørene blir renset for løv og skitt, slik at nedløpet ikke tettes, og man unngår at vannet skader vegg og vinduer under.

- Snørydding og sandstrøing foretas av hver enkelt andelshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til boligen.

Andelseieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Boligens søppeldunker er kun beregnet til rest- og våtorganisk avfall.
Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metal kastes også i egne beholdere. Beholdere er plassert i øvre og nedre Brøttet for dette formålet.

Avfall skal ikke settes på eller utenfor dunkene/beholderne.

Mat/foring skal ikke legges/henges ut på borettslagets område, da dette tiltrekker seg rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering
Alle andelshavere er tildelt garasje, denne bør tas i bruk før parkeringen på borettslagets plasser. Parkering i stikkveiene er ikke tillatt.

Brøttet veien er en offentlig vei og parkeringen regulert av Drammen kommune.
Det henstilles til alle om å parkere i kjøreretningen, da veien er smal.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret, da det ansees som mislighold av kontrakten med andelseier.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler er plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler vedlikeholdes av borettslaget, og skal årlig testes i desember av andelshaver.

Nåværende seriekoblede røykvarsler har 10 års batteri, og skal skiftes ut av borettslaget i 2028.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal installerte brannvernutstyr (seriekoblet røykvarsler og brannslukkingsapparat) stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Melding fra styret eller NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag) til andelshaveren ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som ordensreglene.

Vedtatt av generalforsamlingen den 28. april 2020.

Standarder for bygningsmessige endringer i Brøttet borettslag vedtatt på generalforsamling 2021

1. Skillevegg mellom leilighetenes uteområder

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei Kostnader for periodisk vedlikehold av standard skillevegger dekkes av borettslaget. Kostnader for vedlikehold av ekstra skillevegger dekkes av andelseier
Beskrivelse	Alternativ 1: Stående vekselvis panel, delvis gjennomsyn Alternativ 2: Liggende tett panel, som på huset for øvrig
Begrensninger	Skilleveggen skal ikke være høye re enn 210 cm
Nærmere beskrivelse (bilde/tegninger) kan fås ved henvendelse til styret	Ja

2. Andre skillevegger/rekkverk/gjerder

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Alternativ 1: Stående vekselvis panel, delvis gjennomsyn Alternativ 2: Liggende tett panel, som på huset for øvrig Alternativ 3: Stakittgjerde, med rette stående panelbord (ikke utskjæringer/profiler/siseleringer)
Begrensninger	Skilleveggen skal ikke være høyere enn 210 cm
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

3. Terrasse/ platting

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Terrasse/platting i tre med eller uten rekkverk, Direkte på mark eller på støpte pilarer.
Begrensninger	Terrasse / platting skal bygges forskriftsmessig, med tilstrekkelig lufting for utvendig panel på huset, slik at det ikke medfører råteskader.
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

4. Tak over terrasse

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Ja – Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden.
Beskrivelse	Skråtak over ute-terrasse eller platting
Begrensninger	Taket kan ikke gå lenger ut fra husveggen enn 4 meter.
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

5. Tak over inngangsparti

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Alternativ 1: Nei Alternativ 2 og 3: Ja - Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden.
Beskrivelse	Alternativ 1: Takutspring på under 1 meter over inngangsdør Alternativ 2: Repot/trappeavsats med tak foran inngangsdør Alternativ 3: Forlengelse av tak fra bod til husvegg over inngangsdør.
Begrensninger	Takutspring/forlengelse av tak over inngangsdør skal følge opprinnelig takvinkel.
Nærmere beskrivelse (bilde/tegninger) kan fås ved henvendelse til styret	Ja

6. Innbygging av bod til entre/vindfang

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Ja- Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden.
Beskrivelse	Bod bygges inn med samme krav som til øvrig boareal.
Begrensninger	
Nærmere beskrivelse (bilde/tegninger) kan fås ved henvendelse til styret	Ja

7. Tilbygg på utebod

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Ja - Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden.
Beskrivelse	50% eller 100% utvidelse i bredderetningen. Tilbygget skal ha samme byggestil, tak og takavslutning som opprinnelig bod. Dersom tilbygget skal brukes til vedskjul, kan det legges panel med luftespalter i stedet for tett panel
Begrensninger	I behandling av søknaden skal styret ta hensyn til tilgjengelig areal og hensynet til nærmeste naboer.
Nærmere beskrivelse kan tas ved henvendelse til styret	Ja

8. Ekstra frittstående bod/redskapsbod/lekestue

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Frittstående bod/redskapsbod/lekestue
Begrensninger	
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

9. Ekstra vinduer

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Ja - Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden
Beskrivelse	Gjelder vinduer ut over opprinnelig standard.
Begrensninger	Ekstra vinduer skal ha samme mål og fargevalg som øvrige standard vinduer.
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

10. Utedører

Nabovarsel kreves	Nei
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei, med unntak av innsetting av ekstra dører og vinduer som ikke omfattes av delegasjonen.
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Hovedinngangsdør, balkongdør, terrassedør som opprinnelig standard.
Begrensninger	Balkong-/terrassedører skal være 80 eller 90 cm brede. Ekstra dører representerer en betydelig fasadeendring og må evt. legges fram for generalforsamlingen.
Nærmere beskrivelse kan fas ved henvendelse til styret	Nei

11. Fargevalg

Nabovarsel kreves	Nei – er fastsatt for hele borettslaget
Søknadspliktig til styret	Nei – er fastsatt for hele borettslaget
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei
Beskrivelse	Alt treverk skal males med fargen Røros-rød, med unntak av: - Listverk rundt vinduer og dører - Vinduer og dører i tre For unntakene er det to fargevalg: - Valdresblå - Brunsort

	Fargevalg for hovedinngangsdør er følgende: - Rød - Brunsvart - Hvit - Eik/teak - Blå
Begrensninger	Det er ikke tillatt å male aluminiumsprofilene på vedlikeholdsfrie vinduer.
Nærmere beskrivelse kan fas ved henvendelse til styret	Ja - fargekoder Beis utleveres ved henvendelse til styret.

12. Tilbygg av boareal

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Ja- Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med den månedlige felleskostnaden.
Beskrivelse	Større tilbygg av boareal.
Begrensninger	Det er godkjent tre alternativer for større tilbygg av boareal i Brøttet borettslag. Godkjente alternativer er vedlagt dette vedtaket som **«vedlegg 1»**.
Nærmere beskrivelse (tegninger) kan fås ved henvendelse til styret	Ja

13. Innvendige bygningsmessige endringer

Nabovarsel kreves	Ja, dersom det medfører støy over lengre tid.
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei
Beskrivelse	Fjerning eller flytting av vegger og bærende konstruksjon.
Begrensninger	Ved fjerning/ flytting av innvendige vegger skal det søkes styret med tegninger.
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Ja

14. Utvendig badestamp/boblebad

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	
Begrensninger	
Nærmere beskrivelse kan fas ved henvendelse til styret	Nei

15. Drivhus i plast eller glass

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig ti] styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei
Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei – Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Lite drivhus i plast eller glass
Begrensninger	
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Nei

16. Belegningsstein /mur

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei

Vedlikeholdstillegg tilkommer	Nei - Kostnader for vedlikehold dekkes av andelseier
Beskrivelse	Utvendig belegningsstein / mur
Begrensninger	
Nærmere beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret	Nei

***

Vedtekter

for Brøttet borettslag org nr 950 245 573.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på ordinær generalforsamling 28.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brøttet 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.
Forretningsførerer velges av Brøttets generalforsamling.

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.
(§ 4-2 (1)Lyder: Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar).
Da det i Brøttet brl. er maksimalt fire andeler pr. husrekke, gjelder punkt (3) ikke for Brøttet brl.

(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) Andelseier disponerer garasje med ladeboks fra Schneider Electricfor lading av el-/og hybridbilder. Det er også eget strømuttak på ladeboksen for 220v til vanlig bruk. Strømforbruket belastes andelseier etter målt forbruk.

(5) 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.

(6) 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 fra og med stoppekran i boligen, 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra og med stoppekran i bolig, 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, innvendig og utvendig dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til leilighetens stakeluke. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier skal også rense takrenner inklusive nedløp, evt. måking av tak ved store snøfall. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vasking/beising av bolig og garasje. Beis holdes av borettslaget.

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

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

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

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

(8) Andelseier har ansvar for å dekke alle kostnader knyttet til oppføring, nødvendige reparasjon og rehabilitering av pipe. Dette gjelder selv om det tidligere andelseier som har oppført pipeanlegget. Fremtidige kostnader dekkes ved at andelseier betaler et vedlikeholdstillegg for pipe, i tillegg til kommunal feieavgift. Vedlikeholdstillegget fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andelseier er kjent med feil, mangler eller skade på pipeanlegget, skal andelseier melde dette til styret.

(9) Andelseier har ansvar for å dekke alle kostnader knyttet til oppføring, nødvendige reparasjoner og rehabilitering av tilbygg. Dette gjelder selv om det er tidligere andelseier som har oppført tilbygget. Fremtidige kostnader dekkes ved at andelseier betaler et vedlikeholdstillegg for tilbygg som fastsettes årlig av styret og kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andelseier er kjent med feil, mangler eller skader på tilbygget, skal andelseier melde dette til styret.

(10) Dersom det oppstår skader som andelseier mener dekkes av forsikring, skal styret varsles snarest. Ved skader som dekkes av forsikringen, skal andelseier dekke gjeldende egenandel.

(11) Ved dugnader og utvendig vedlikehold plikter andelseier å benytte sikkerhetsutstyr og følge borettslagets sikkerhetsprosedyrer.

(12) Andelseier må søke styret dersom vegger innvendig i boligen skal fjernes eller flyttes.

(13) Det er ikke tillatt å føre vannslange over tak.

(14) Andelseier har vedlikeholdsplikt av garasjeport med moter, drivverk og 2 portåpnere samt den fastmonterte ladestasjonen.

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 reparasjon eller utskifting av tak og yttervegger. Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør før stoppekran i bolig og soilrør/avløpsrør før stakeluke, med unntak av varmekabler.
Planlagt periodisk utskifting av vinduer er borettslagets ansvar.

(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.
Andelseierens plikt til å sørge for adgang til boligen for at borettslaget skal få utført nødvendig vedlikehold gjelder også utenfor boligen. Borettslaget dekker ikke kostnader til reparasjon av skader, riving eller nyoppføring av treplattinger, belegningstein, hagevekster eller annet som er til hinder for å få utført nødvendig vedlikehold.

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

(6) Borettslaget har ansvar for å påse at pipeanlegg og tillatelse fra kommunen der dette er påkrevet.

(7) Borettslaget har ansvar for å påse at det blir utført nødvendig reparasjon, vedlikehold og rehabilitering av pipeanlegg og tilbygg.

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 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlem fra byggetrinn 3 og 4 er tre år. Funksjonstiden for styremedlem fra byggetrinn 1 og 2 er for 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 og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Brøttet Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Arontunet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

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 1.088 201,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styrets leder fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Ingen saker meldt

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer for 2 år

Det skal velges styremedlemmer for 2 år etter Maria Bergli, Espen Glesne, og Nelly Payberg Witzell.

Valgkomitéens innstilling er Espen Glesne, Nelly Payberg Witzell og Tanya Elise Steinbakk.

6.2 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges varamedlemmer for 1 år etter Inge Eliassen, Flemming Larsen, Kristine Myhre og Gro Wold.

Valgkomitèens innstilling er Inge Eliassen, Gro Larsen, Maren Lygren Kalager og Gro Wold.

6.3 Valgkomitè

Det skal velges valgkomitè for 1 år etter Tore Muggerud, Flemming Larsen, Anette Rødevand og Leif Haugland.

Styrets innstilling er Leif Haugland, Anette Rødevand og Kristine Beate Tande DeLemos. Styret er i prosess med å finne flere kandidater.

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.

Forslag til vedtak: Jørgen Dalby Olsson og Nelly Payberg Witzell velges som delegater. Espen Glesne og Vibeke Christensen velges som varadelegater.

Med vennlig hilsen for styret

25.03.2024

Jørgen Dalby Olsson

Styrets årsmelding 2023 for Brøttet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Brøttet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950245573. Borettslaget består av 121 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, Jørgen Dalby Olsson
Styremedlem, Vibeke Christensen
Styremedlem, Nelly Payberg Witzell
Styremedlem, Maria Bergli
Styremedlem, Espen Glesne
Varamedlem, Gro Wold
Varamedlem, Kristine Myhre
Varamedlem, Flemming Larsen
Varamedlem, Inge Eliassen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall. Dette har det ikke vært behov for i år.

Valgkomitè:
Tore Muggerud, Anette Rødevand og Leif Haugland 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: Jørgen Dalby Olsson og Nelly Witzell
Varadelegat: Espen Glesne og Vibeke Christensen

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 128 saker.

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

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

Saker som har vært eller er under arbeid:

- Radon. *Det ble gjennomført måling av radonverdiene i alle 121 boligene i perioden februar og mars 2022 og ny måling av samtlige boliger desember 2023 til mars 2024. Måleresultat for 2022 viste at det var betydelige forskjeller i verdiene fra under 100bq til over 1000 bq pr m3. Etter at måle resultatet kom ble det bestemt at det skulle utføres to prøveoppsett av radonfanger. Det ble utført vellykket test av radonfangere (avsug) i nr. 15-19 og nr. 88-90. Resultatet var at boligene i rekken fikk reduserte redusere verdier. Styret besluttet å gå videre med avsug i de boligene hvor målingen viste over 400 bq3.* Det er nå utført installasjoner i 11 rekker og 12 leiligheter, som omfatter til sammen 38 boenheter. Ny test ble utført i desember 22-januar 23 i 30 boliger for å få en bedre oversikt over status. Strøm til drift av et radonavsug utgjør ca. 870 KW på årsbasis. Utgiften vil bli fordelt på alle andelshaverne, med oppgjør en gang i året til de andelshavere som har avsuget.
- En tredje radon måling av samtlige boenheter. Dette med hensikt å sjekke om radonbrønner (12 brønner 2022 og 10 brønner 2023) reduserer målte verdier. Informasjon om verdier blir gitt til alle boenheter.
- Maling. Styret har utført befaring på alle enheter og vil kontakte de som bør utbedre eller har behov for å male. Borettslaget dekker maling av vegger og vindu/dør lister utvendig samt husvask. Pensler dekkes av eier.
- Brøyting/strøing/feiing. Tatt i betraktning de vær- og føreforhold som har vært i vinter har det gått rimelig greit med brøyting og strøing på det som er borettslagets ansvar. Vi har måttet kontakte entreprenør ved to tilfeller da snømengde ved nederste garasjerekke har gjort at snø/is har ødelagt ett gjerde til Brøttet barnehage. Snømengde ved øverste rekke har gjort at 1 garasje har hatt problemer med å komme til sin garasje. Bestilt bort kjøring av snø to ganger. Noe mangel på strøsand i enkelte kasser, etterfylt der det har vært behov. Utført en gang. Feiing vil bli bestilt når været tillater og vi forsøker å samordne dette med feiing av hovedvei. Informasjon vil bli gitt på portal og oppslag ved postkasser. Styret ønsker å få inn informasjon om skader på stikkveiene etter sesongens brøyting.
- Garasjene. Vedrørende ladeboksene er det er gjort avtale med Firma W. Kolstad AS om oppdatering av systemet ved endring av andelseiere og e-postadresser. Pris er nå pr. KW kr 1,50 som faktureres andelseier. Ny service avtale med Igland er undertegnet og vil i fremtiden gjøres hvert 2 år. Informasjon blir gitt i portalen/oppslag.
- Skadedyr. Fortsatt har borettslaget problemer med gnagere, spesielt i øvre del av borettslaget. Ny avtale er undertegnet med Antipest Skadedyrkontroll. Styret minner om å plukke opp nedfallsfrukt og generell orden rundt boligene!
- Varmepumper. Fire søknader om varmepumpe er innvilget.
- Piper. Styret minner om at man skal sette klar stige ved feiing og gjøre klart etter instruks fra feievesenet. Borettslaget har hatt to saker der hvor vi har blitt fakturert da dette ikke har blitt fulgt opp. Eiere har blitt fulgt opp på disse to sakene.
- Parkering i stikkveiene. Minner igjen om at parkering ikke er tillatt på våre interne veier.
- Parkering hovedvei/garasjene. Styret ønsker at alle beboere bruker sine garasjer til biloppstilling og henviser til sunn fornuft ved gateparkering. Tenk på adkomst for blålysetater, søppeltømming og brøyte-feiemannskaper. Om dette ikke blir fulgt blir Drammen Parkering tilkalt for bøtelegging evt. borttauing. Husk å ikke parkere slik at alle får tilgang til sin garasje.
- Fart i Brøttet. Styret henstiller igjen til at fartsgrensen overholdes! Det er mange barn i Brøttet og våren gjør at det er mange myke trafikanter på våre veier!
- Dugnad. Det har vært meget godt oppmøte på fjorårets dugnad. Bla garasjene er beiset og det ble ryddet godt opp i busker og kratt langs veiene og rundt garasjene. To store containere ble fylt med grøntavfall, flott jobbet! Vårdugnad vil bli avholdt før 17.mai og styret bestiller 3 stk. container til dette og OM plass så kan beboere kvitte seg med hageavfall etter dugnaden da RFD ikke har oppsamling av dette i år. Borettslaget disponerer egen henger og lånes ut etter forespørsel.
- Forsikringssaker. Det har vært flere forsikringssaker i fjor, bla skader som skyldes vann, brann og skadedyr. Styret har sendt brev til Drammen kommune om utbedring av vannveier/drenskummer i 800 meteren for å kvitte seg med overvann. Det vil alltid være behov for frie vannveier i et borettslag som har vår lokasjon. Frosset vannproblematikk har styret behandlet 4 ganger ved den kaldeste perioden. Husk jevn grunnvarme og sirkulasjon i vannrørene ved de kaldeste periodene vinterstid.
- Internettsiden. Styret har bestemt at vår nettside og domene blir terminert og dette er sagt opp i sept. 23. Denne bortfaller høsten 2024 grunnet et års kontrakt. Informasjon, vedtekter og lignende om borettslaget ligger i NBBO portalen.
- Rens av tak. Alle de lave takene på byggetrinn 4 dvs. at både generasjonsboligene

og rekkehusene ble renset, impregnert og lagt kobberbånd på. Dette er et arbeide som må videreføres da det er flere boliger som har store alge/moseproblemer. Muligens bør også alle takene på rekkehusenes nordsiden (kjøkken) få samme behandling. Etter befaring fra styret så vil vi utføre samme tiltak der vi har bemerket dette. Informasjon til de dette gjelder vil bli gitt på vårparten.

- Balkonger generasjonsboligene. Etter flere vannskader i 2023 så har beboere vært flinke til å fjerne snø på verandaer for denne sesongen. Fortsett med dette ved mye snøfall.
- Hundehold. Styret minner om at det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Samtidig henstilles det til at man tar opp hundebæsj på tur.
- Etterisolering nordvegger. Styret har sørget for etterisolering av 14 nordvegger BT4 i 2023. Dette arbeide ble bestemt utført i 2023 og videreført over driften de kommende år, slik at en unngår nye låneopptak. Ny avtale vil bli undertegnet med samme entreprenør og 23-25 vegger vil få etterisolering årlig fra 2024 og avsluttes i 2027. Arbeidet starter videre i øverste rekke da behovet er størst der.
- Plattinger. Styret minner om: Plattinger som er festet i panelveggen krever tiltak. Det er oppdaget og reparert flere kjøkkenvegger på grunn av råteskade, da det har manglet avstand mellom platting og vegg. Til orientering så er det ikke lov til å feste plattinger i trevegg.
- Trefelling. Styret har i 2023 sørget for felling av trær som enten var råtne eller var i fare for å ramle ned på bygningsmassen. Vi vil i mai i år bestille en full befaring av hele borettslaget av godkjent arborist/trefeller. Minner om at vi bor i skogkanten og trærne i Brøttet er en del av vårt borettslag.
- Pulverapparater. Alle slokkeapparater skal byttes på forsommeren da sjekk av disse i desember viste at det var behov for utskiftning. Apparatene er nå over 10år gamle og skal da enten kjøres en full service eller byttes med nye. Styret har bestemt å gjøre en godkjent service på disse i år.
- Minitraktor. Ny minitraktor Husqvarna erstatter eldre Stiga minitraktor. Innbytte har blitt gjort hos Park og Kombimaskiner med større fres/klippe aggregat og til AWD variant. Etter anbefaling av vaktmester Tore Muggerud. Vel anbefalt og godt utført arbeide!

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2019 Nytt garasjeanlegg m. elbil lading
- 2020 Garasjeanlegg siste del
- 2021 Renovert balkonger på generasjonsboligene
- 2021 Nytt utstyr på den store lekeplassen
- 2021 Innvendige avløpsrør høytrykksspylt/renset
- 2022 Rens av mose og impregnering (kobberbånd) på de lave takene på byggetrinn 4
- 2022 Installert radonavsug på 12 boliger
- 2023 Etterisolert 14 stk nordvegger
- 2023 Installert radonavsug på 10 boliger

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 Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86236815. Forsikringen omfatter blant

annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3.075.000,-

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 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andel i borettslaget.

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

25.03.2024

Jørgen Dalby Olsson

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

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.	**7 061 576**	**6 964 662**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 088 201	2 610 538
Tilgang Bygg	-750 288	-755 392
Opptak lån / avdrag på lån	-1 727 148	-2 109 562
Andre forhold som påvirker disp midler	137 943	351 330
Årets endring i disponible midler	**-1 251 292**	**96 914**
Disponible midler 31.12	**5 810 283**	**7 061 576**

Tilgang bygg gjelder kostnader knyttet til installasjon av radonbrønner pga høye målte radonverdier.
" Andre forhold som påvirker disp.midler" er avskrivninger kr 354.597,- av etablering elbil lading, snøfreser og ny klipper.Med fratrekk av kjøp ny klipper/freser kr 235.988. Salg av gammel freser kr 30.000,- og fratrekk av gevinst ved salget kr 10.666,-

Resultatregnskap Brøttet Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	9 020 742	8 437 706	9 097 044	9 716 029
Gevinst v/salg anleggsmidler	1	10 666	0	0	0
Sum inntekter		**9 031 408**	**8 437 706**	**9 097 044**	**9 716 029**
Kostnader					
Personalkostnader	2	400 283	421 793	395 973	395 973
Avskrivninger	3	354 597	351 330	351 330	351 330
Kommunale avgifter		1 517 120	1 356 174	1 534 924	1 572 534
Strøm og annen energi	4	3 768	8 512	70 000	70 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 659 702	705 921	1 200 550	2 356 800
Løpende driftskostnader	6	280 068	151 850	246 000	206 000
Administrativ konsulentbistand	7	272 458	294 181	306 508	269 353
Digitale tjenester		608 303	586 524	600 000	628 800
Forsikringer		536 915	438 077	535 022	627 387
Andre driftskostnader	8	272 828	355 105	100 250	116 300
Sum driftskostnader		**5 906 042**	**4 669 466**	**5 340 557**	**6 594 477**
Driftsresultat		**3 125 366**	**3 768 240**	**3 756 487**	**3 121 552**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		192 553	50 590	1 000	1 000
Andre finansinntekter		47 319	43 510	45 000	45 000
Rentekostnader		2 277 037	1 251 802	2 474 468	3 030 626
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 037 165**	**-1 157 702**	**-2 428 468**	**-2 984 626**
Årets resultat		**1 088 201**	**2 610 538**	**1 328 019**	**136 926**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 088 201	2 610 538	0	0
Sum disponeringer		**1 088 201**	**2 610 538**	**0**	**0**

Balanse - Brøttet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 110 510	2 110 510
Bygninger	9	19 651 709	18 901 421
Andre driftsmidler	3	1 204 825	1 342 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**22 967 044**	**22 354 698**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 826	11 466
Erstatningsmessige skader		85 461	673 855
Andre fordringer		624 445	62 364
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	6 350 818	7 406 055
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 200	5 500
Sum omløpsmidler		**7 099 751**	**8 159 241**
SUM EIENDELER		**30 066 795**	**30 513 939**

Balanse - Brøttet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 100	12 100
Opptjent egenkapital		-25 479 036	-26 567 237
Sum egenkapital	**11**	**-25 466 936**	**-26 555 137**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	49 076 163	50 803 311
Borettsinnskudd		5 168 100	5 168 100
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 962	44 739
Gjeld til forretningsfører		100	-70
Leverandørgjeld		1 086 007	714 859
Skyldig off. myndigheter		5 903	9 945
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 317	8 585
Påløpne renter		14 521	10 161
Annen kortsiktig gjeld		158 657	309 446
Sum gjeld		**55 533 730**	**57 069 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 066 795**	**30 513 939**

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Dalby Olsson
Styreleder

Vibeke Christensen
Styremedlem

Nelly Payberg Witzell
Styremedlem

Espen Glesne
Styremedlem

Maria Bergli
Styremedlem

Noter Brøttet Borettslag

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.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	7 712 904	7 229 064
3608 Vannmåler, vann/avløp	1 007 420	909 254
3625 Feiing	93 730	92 700
3627 Dugnad	145 200	145 200
3646 Innbetaling til vedlikehold	61 488	61 488
3800 Gevinst ved avgang anleggsmidl.	10 666	0
Sum	**9 031 408**	**8 437 706**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	2 000	0
5137 Andre lønnskostnader	42 500	61 000
5150 Opptjente feriepenger	6 318	8 585
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	48 575	50 913
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	891	1 210
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	84
Sum	**400 283**	**421 793**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Anleggsmidler

	Stiga Park 340 PWX m/freser	Opplegg elbilladning	Honda Snøfreser	Rider inkl utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 000	2 403 314	24 263	0
Årets tilgang :	0	0	0	235 988
Årets avgang :	64 000	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	2 403 314	24 263	235 988
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 666	1 430 544	24 263	3 933
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	972 770	0	232 055
Årets avskrivninger :	7 333	343 331	0	3 933
Anskaffelsesår :	2018	2019	2010	2023
Antatt levetid i år :	8	7	8	5

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	3 768	8 512
Sum	**3 768**	**8 512**

Noter Brøttet Borettslag

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	225 950	108 498
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	92 433	61 473
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	99 022	42 700
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	219 194	172 500
6640 Periodisk vedlikehold	973 104	320 750
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	50 000	0
Sum	**1 659 702**	**705 921**

Kto 6640: Gjelder hovedsakelig kostnader til isolering og omkledning.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6395 Sommer og vintervedlikehold	148 051	64 298
6730 Honorar for teknisk rådgivning	131 104	87 553
6780 Andre driftsavtaler	913	0
Sum	**280 068**	**151 850**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	6 875	5 950
6710 Forretningsførerhonorar	232 308	225 762
6711 Honorar administrative tjenester	33 275	0
6725 Honorar for juridisk bistand	0	62 469
Sum	**272 458**	**294 181**

Klientnr. 70 Brøttet Borettslag org.nr. 950245573

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6490 Annen leiekostnad	186 224	212 940
6500 Verktøy	613	26 467
6540 Inventar	0	20 494
6550 Driftsmateriale	494	219
6553 Lisenskostnader	18 189	17 149
6800 Kontorrekvisita	675	5 211
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	913
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	1 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	140	4 079
7000 Drivstoff	2 088	1 035
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 122	3 288
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	557
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	311	29
7420 Gave og tilskudd	539	180
7450 Kontingent boligbyggelaget	30 250	30 250
7710 Styremøter	8 142	1 620
7720 Generalforsamling / Årsmøte	14 242	15 455
7770 Bank og kortgebyrer	7 800	7 800
7781 Sosiale tiltak	0	6 000
7790 Annen kostnad	0	-80
Sum	**272 828**	**355 105**

Note 9 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	2 110 510	2 110 510
1100 Bygninger	16 865 805	16 865 805
1101 Rehabilitering og påkostninger	1 779 942	1 029 654
1102 Garasjer og Carporter	799 500	799 500
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	206 462	206 462
Sum	**21 762 219**	**21 011 931**

Kto 1101: Kostnader til installering av radonbrønner utgjør kr 750.288,- i 2023.

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	1 112 612	2 357 753
1933 Bankinnskudd sparekonto Boligbanken	5 238 207	5 048 303
Sum	**6 350 818**	**7 406 055**

Noter Brøttet Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	-25 479 036	-26 567 237
SUM EGENKAPITAL	**-25 466 936**	**-26 555 137**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av tidl. lån (div.vedlikehold/garase
Lånenummer:	**94937043850**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	55 091 467
Lånesaldo 01.01:	50 803 311
Avdrag i perioden:	1 727 148
Lånesaldo 31.12:	**49 076 163**
Saldo 5 år frem i tid:	40 700 575

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937043850	93	426 075	39 624 975
	14	403 257	5 645 598
	14	271 830	3 805 620

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

K70-Årsregnskap 2023.pdf for Brøttet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brøttet Borettslag

Styreleder	Jørgen Dalby Olsson (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Nelly Payberg Witzell (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Vibeke Christensen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Maria Bergli (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Espen Glesne (sign.)	20.03.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Brøttet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Brøttet Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.088.201. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 20. mars 2024
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

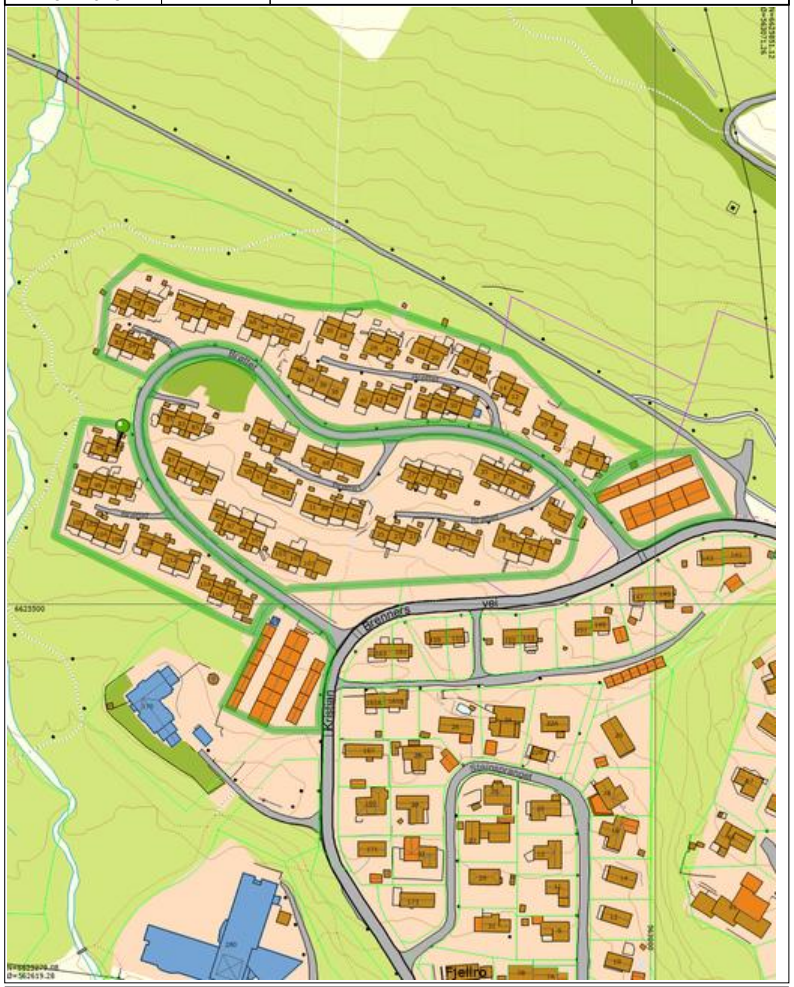
p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøttet 88 3029 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Rørgate
- Rørgate
- Stikkrenne
- Bru
- Trapp
- Svømmebasseng
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Veg på bru
- Brukonstruksjon
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Høydekurve 5m
- Alpinbakke
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brøttet 88-90				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	1.4.74	dato 6.6.74 sak 321

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Drammen Boligbyggelag	N. Storgate 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
arkitektene Hannisdal-Rundstuen-Svanstrøm	Håkon Femtes gate 1, Tønsberg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Roy Ekeberg, Mesterhus A/L	Drammen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. mangler:

1. Bygningskontrollen er av de mening at avluftingen av tak over kjøkken og fadedevegg over kjøkkentak har for dårlig avluftin. Bygningskontrollen vil ta forbehold om denne konstruksjons utførelse.
2. Innvendig trappegelender må avstives.
3. Ventilasjonskanal fra tørkeskap må føres til det fri.
4. Utvendige trapper bør ha gelender.
5. Det må ikke plasseres masser opp på utvendig panel.

Drammen, den 12. juni 1975

Drammen Byggenlærkontor
AW

bygningssjefen
Erling Rustad

A05XN/16803851 Geomatikk
117/141 Ferdigattest

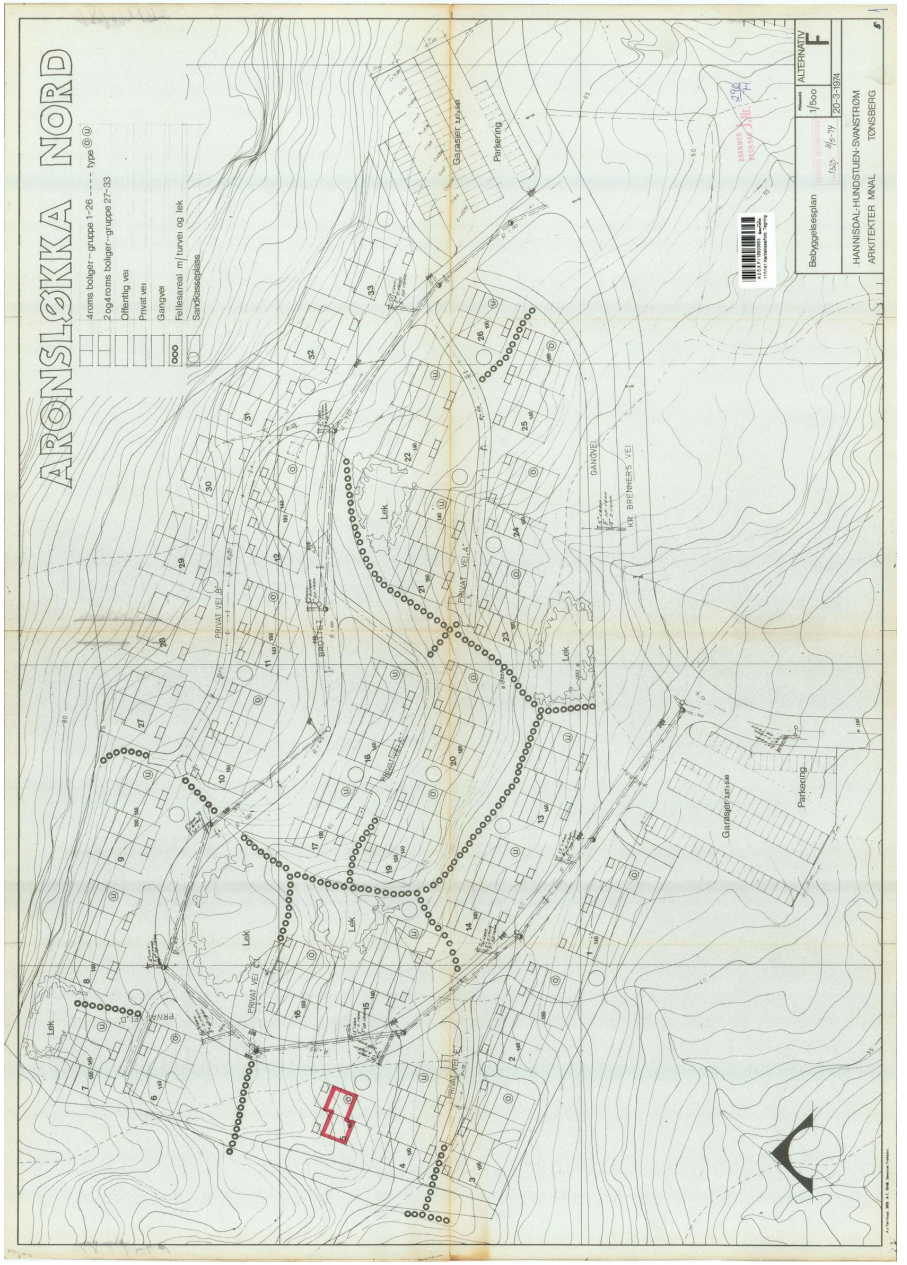
Jonn Jensen

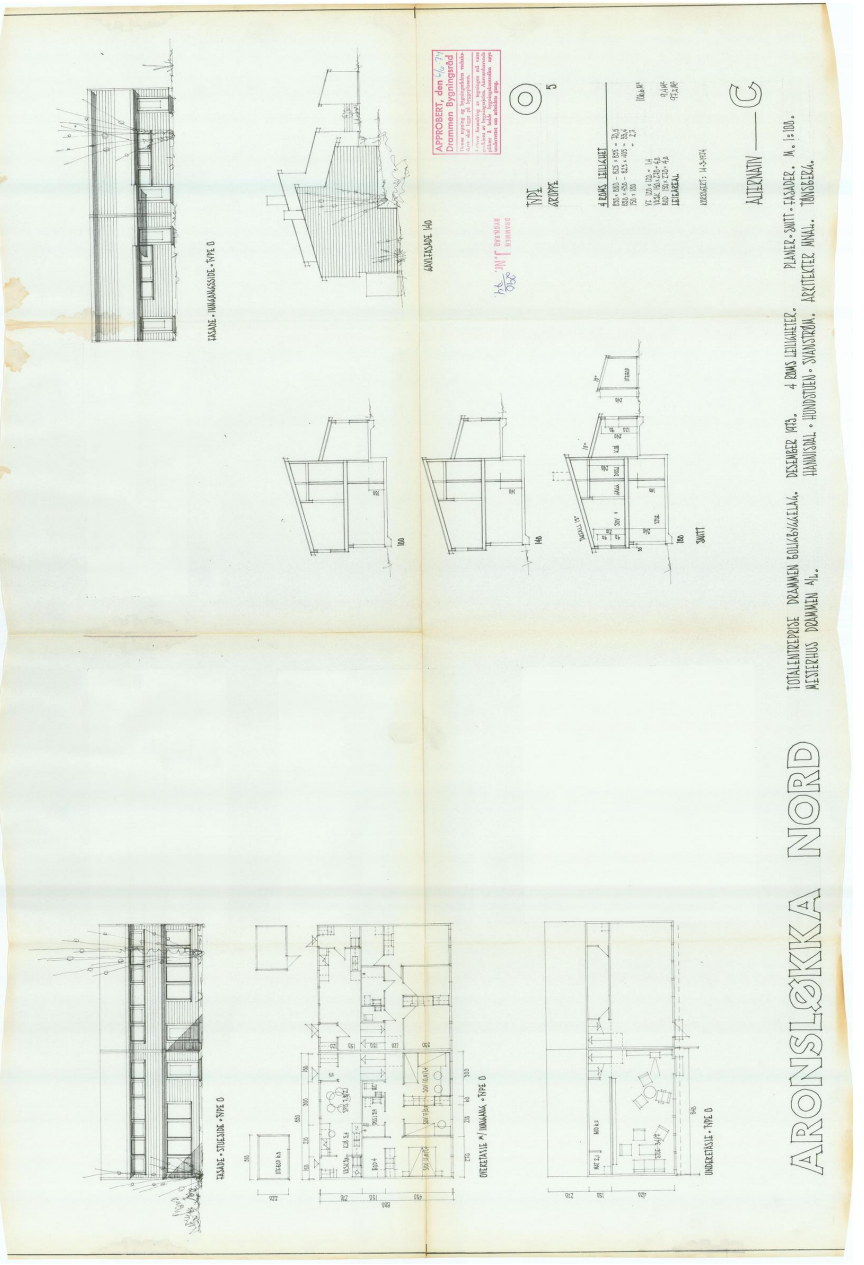
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

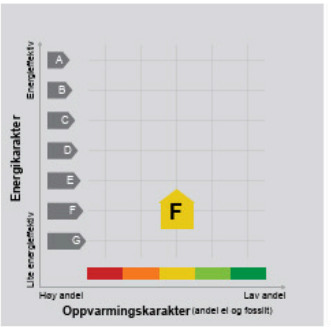
Norsk Kommunaltekniisk Forening. Kun. Godkjent. Nr. 681. Utarbeidet Innkatt.


ARONSLØKKA NORD
4roms boliger - gruppe 1-26 ---- type ⓪①
2og4roms boliger - gruppe 27-33
Offentlig vei
Privat vei
Gangvei
Fellesareal m/turvei og lek
Sandlekeplass
Garasjer
Parkering
Lek
PRIVAT VEI
GANGVEI
KR. BRENNES VEI
Bebyggelsesplan
1/500
20-3-1974
ALTERNATIV F
HANNISDAL-HUNDSTUEN-SVANSTRØM
ARKITEKTER MNAL TØNSBERG


ARONSLØKKA NORD
TOTALENTREPRISE DRAMMEN BOLIGBYGGLAG. DESEMBER 1973.
MESTERHUS DRAMMEN A/L.
4 ROMS LEILIGHETER.
HANNISDAL - HUNDSTUEN - SVANSTRØM. ARKITEKTER MNAL. TØNSBERG.
PLANER, SNITT, FASADER. M. 1:100.
ALTERNATIV — C
TYPE
GRUPPE
5
APPROBERT dato
Drammens Byggningsråd
FASADE - HAGEMOKK - TYPE 0
FASADE - GATESIDE - TYPE 0
UNDERETASJE m/ GARASJE - TYPE 0
UNDERETASJE - TYPE 0
SNITT

ENERGIATTEST

Adresse	Brøttet 88
Postnummer	3029
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300247588
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93417
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

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:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 svaren@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: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 10-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brøttet 88 3029 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 117, bnr 141 (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