NORDVIK

Kristian brenners vei 91

1 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kristian brenners vei 91

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
52	Vedlegg
54	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
101	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.11.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og delikat oppusset hjørneleilighet - Stor terrasse -
Trappefri adkomst - Innholdsrike felleskost - Pendlervennlig

Prisantydning	**2 390 000,-**
Omkostninger	**8 372,-**
Totalpris	**3 219 365,-**
Fellesgjeld	**820 993,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 396,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kristian Brenners vei 91!

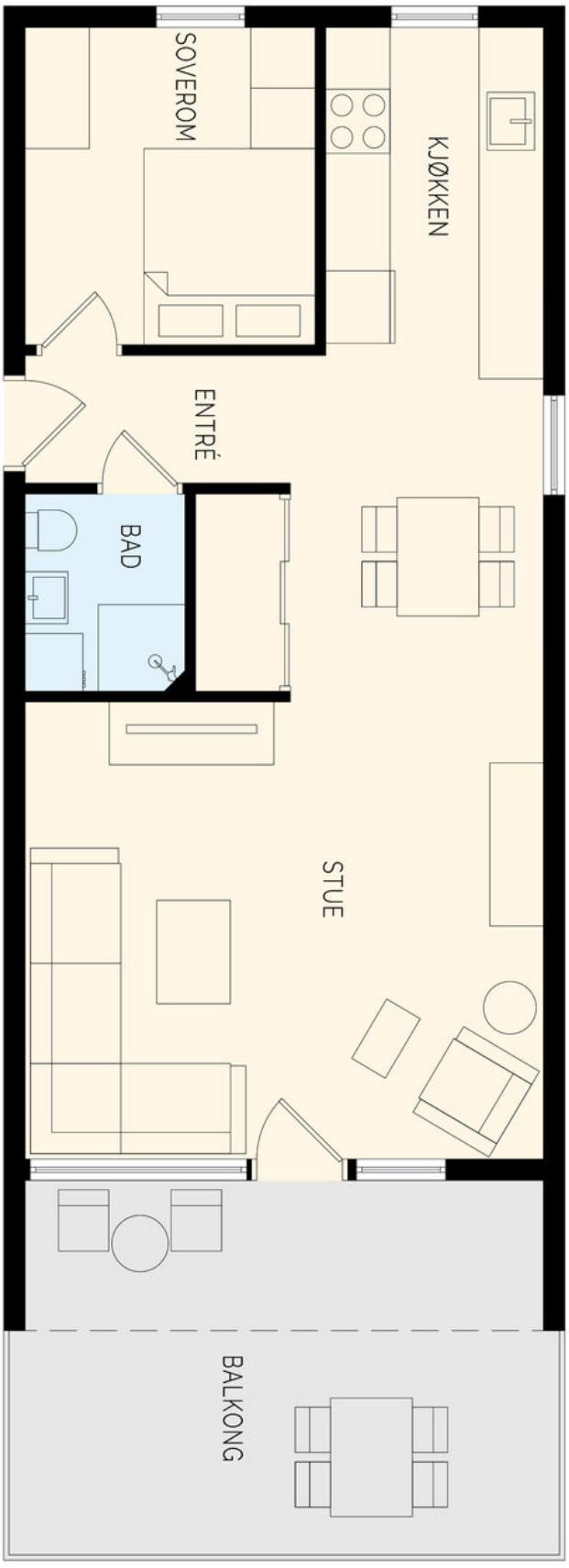
Dette er en meget delikat og flott 2-roms med god intern beliggenhet.

Leilighetens høydepunkter:
God planløsning
Oppusset i 2019/2020 med delikate overflater
Flott kjøkken fra Kvik m/integrerte hvitevarer
Bad oppusset i regi av brl i 2016
Trappefri adkomst
Høy 1. etasje på terrasseside
Romslig terrasse, delvis innglasset
Nydelige sol- og utsiktsforhold
Innholdsrike felleskostnader
Parkering
Mulighet for elbillading

Boligen ligger flott til, sentralt på Åssiden med gangavstand til både natur og handelstilbud. Meget pendlervennlig med umiddelbar nærhet til bussholdeplass.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK










DUNE
DUNE
TWO WHEELS SOUTH
DUNE



Skyvedørsgarderobe gir effektiv oppbevaring i tilknytning til gang





Store vindusflater gir utsyn mot grøntområde og slipper inn naturlig lys

Fra stuen er det utgang til en flott uteplass



Leiligheten har en flott uteplass, med både innglasset og åpen terrasse på totalt 22 kvm





Uteplassen består av innglasset veranda på 8 m2 + åpen terrasse på 14 m2

Her har du god plass for både lounge- og spisesmøblement



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0385/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kristian brenners vei 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117, bnr 991 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 1 i Roligheten Øvre Borettslag, org.nr. 999029027

Selger
Lars Båtnes Mikaelsen

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)
820 993,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 210 993,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 992,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 372,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 672,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 219 365,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 228 665,- (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
1979

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-b: 8 kvm. Deler av terrasse er innglasset balkong
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse (totalt 22 kvm med innglassing åpen)

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller og loft
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold, med sol gjennom store deler av dagen.
Et forsiktig estimat på tidspunkt er mellom 09-18:30 midtsommers.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom.

Bod på loft og i kjeller.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Trappefri adkomst direkte fra parkeringsplass.
Entré med god plass for å henge fra seg yttertøy, samt praktisk skyvedørsgarderobe inn mot stue.
Leiligheten er oppusset i 2019/2020 og har

gjennomgående lyse og fine overflater.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisemøblement. Leiligheten har gulvvarme i stue og kjøkken, samt bad.
Stuen har store vindusflater som gir rikt med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en flotte uteplass av god størrelse.
Uteplassen består delvis av innglasset areal og delvis åpent areal. Det innglassede arealet er på ca 8 kvm, og fungerer som en fin forlengelse av stuen store deler av sommerhalvåret. Her har du en lun og takoverbygget sone med plassbygget sittebenk. Videre har man utgang til ca 14 kvm med åpen terrasse. Her kan du nyte flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkken: Leiligheten har et flott kjøkken med spisestue i tilknytning. Kjøkkenet er, i likhet med leilighetens oppussing for øvrig, fra 2019/2020.
Her har man en meget delikat og moderne innredning fra Kvik, med glatte fronter og integrerte hvitevarer.
Hvitevarer fra høykvalitetsleverandøren Siemens.
Kjøkkenet har godt med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater.

Bad: Fint og praktisk flislagt bad oppusset i 2016 i regi av borettslaget. Badet har en tidløs fargepalett med varmekabler i gulv og downlights i tak.
Vegghengt toalett og innredning, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Delikat og fint soverom med naturlig plassering for dobbeltseng. Godt med klesoppbevaring i garderobeskap på hver side.

Parkering
Det medfølger en parkeringsrett til parkering på området ved inngangspartiet.
Borettslaget har etablert to ladeplasser som kan benyttes via tilgang fra styret i abonnementsportal hvor man betaler for abonnement og forbruk.

Modernisering og påkostninger
2016:
- Bad pusset opp i regi av borettslaget
- Nye vinduer og innglassing av terrasse
- Drenering, oppgradering av fasade og nedgravd søppelanlegg

2019/2020:
- Nytt gulv med varmekabler (bortsett fra soverom)
- Kvik kjøkken. Integrerte Siemens hvitevarer. Kompaktlaminat benkeplate.
- Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget. Nye kurser til kjøkken og varmekabler, nye stikkontakter og brytere/dimmere.
- Pusset opp alle overflater, med unntak av bad.

2024:
- Nytt terrassegulv

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Våtrom: AF Gruppen rehabiliterte bad i 2016, i regi av borettslaget. Røine Rørservice skiftet utløpsventil servant og reparerte servantkran i november 2025. Selger har ved noen få anledninger sett sølvkre på badet, men ikke opplevd dette som et gjennomgående eller sjenerende problem.
- Elektrisk: I forbindelse med renovering av leiligheten i 2019 utførte Ingeniør Pettersen omfattende arbeider på det elektriske anlegget. Lagt opp nye kurser til kjøkken, byttet ut og montert stikkontakter og brytere i alle rom bortsett fra bad. Lagt varmekabler i entré, kjøkken, spisestue og stue. Det foreligger samsvarserklæring. El-Tilsynet utførte kontroll på anlegget i januar 2025. I regi av borettslaget er det montert noen el-billadere på felles parkeringsplass.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene.
Kledning / Fasade : Fasadeplater.

Sikringsskap : i felles gang i etasjen
Varmtvannstank : Felles vanntilførsel
Ventilasjonsanlegg : Felles anlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: Avtrekk med kullfilter.

- Våtrom: Fall til sluk er målt til 13mm, under anbefalt fall på 25mm. Dette kan medføre noe svakere avrenning til sluk ved eks. lekkasje fra vaskemaskin.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger (stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator fra Siemens).

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyllene montert på vegg over oppvaskmaskin
- Grønne lamper montert i tak over kjøkkenbenk
- Hvit glasslampe i spisestue montert i tak
- Glasslamper i hjørnene i stua
- Knaggrekke i entré

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- El-ovner
- Gulvvarme i stue/kjøkken og bad

Vanntilførsel er i boligen tilknyttet felles anlegg.
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. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 396,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr 7 657,- (inkluderer betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, diverse drift og vedlikehold)
Grunnpakke kabel-TV og internett kr 509,-
A konto strøm varmtvann nr 1 kr 100,-
A konto strøm varmtvann nr 2 kr 100,-
Dugnad kr 30,-

Felleskostnadene er hensyntatt planlagt økning på 5% fom 01.01.2026.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 776 306
Som sekundærbolig: kr 3 105 225

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og fiber fra Altibox/Viken Fiber via borettslaget. Grunnpakke finansieres over fellesutgiftene, men hver enkelt beboer kan kjøpe flere tv kanaler eller høyere hastighet på internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Roligheten Øvre Borettslag består av 72 andeler.
Borettslaget har egen hjemmeside:
www.rolighetenovre.no

I forbindelse med salget er det innhentet styrets årsmelding.
Årsmeldingen inneholder informasjon om styrets arbeid, samt er det innhentet regnskap og budsjett presentert på borettslagets årsmøtet.
Komplett årsmelding, regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospektet og interessenter bes sette seg inn i dette. Et utdrag følger:

Prosjekter og tiltak som er utført i styreåret 2024/ 2025:
- Sluttført montering av dørautomatikk på dører fra parkeringskjeller til trappeoppgangene
- Årskontroll på brannalarmanlegget
- Årskontroll på håndslukkeutstyr
- Service og kontroll på adgangskontroll og dørmiljø
- Rehabilitering av overvannsledning

- Inngått nye serviceavtaler på renhold, matteservice, brøyteavtale

Saker som er under arbeid / utredning:
- Etablering av blomstereng og sitteområde (bestilt)
- Vedlikehold av bed mot Kristian brenners vei (bestilt)
- Reparasjon av asfalt på parkering og tilkomstvei (bestilles)
- Utvidelse av kameraovervåking til også gjelde fellesarealer i 97 / loftsboder (utredning)
- Ny LED belysning med sensorstyring i loftsboder (utredning)
- Utskifting av nøkkelsystem (utredning)

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Montering av dørautomatikk på dører til parkeringskjeller
- Etablering av godkjente rømningsveier ifra parkeringskjeller
- Ny takfolie på tak
- Etablering av utendørs ladeanlegg for EL-Bil
- Ny takfolie på takkoppbygg
- Etablering av ladeanlegg for EL-Bil i parkeringskjeller
- Etablering av adgangskontroll

Forretningsfører
NBBO

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 820 993,-pr. 26.10.2025

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

Fellesformue
Kr 13 583,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viser et underskudd på kroner 377 974,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 784 979,-.

Styret har i møte 12.11.2025 behandlet og vedtatt driftsbudsjettet for 2026. Som følge av økte kostnader vil felleskostnadene bli justert opp med 5 % fra 01.01.2026. Denne økningen er hensyntatt i oppsettet av felleskostnader for denne leiligheten.

Budsjettet for 2026 er utarbeidet med utgangspunkt i følgende forutsetninger:
- Forsikring: økning på 13 %
- Vann og avløp: økning på 11 %
- Generell prisjustering: økning på 3,5 %
- Forretningsførerhonorar: økning på 4,6 %
- TV og bredbånd: økning på kr 11,2%

For å kompensere for disse økningene og den generelle prisveksten, har styret lagt opp til begrenset aktivitet i borettslaget kommende år. Det er derfor budsjettert med lave kostnader til løpende og periodisk vedlikehold.
Selv om renten på borettslagets lån forventes å gå noe ned i løpet av 2026, vil effekten først merkes over tid. Det er derfor budsjettert med samme rentenivå som i dag for neste år.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt. Etter søknad til styret kan styret gi dispensasjon. Eventuell dispensasjon gis etter en helhetsvurdering og på følgende vilkår:
a) Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.
b) Eventuelle ekskrementer må tas opp (f.eks. ved hjelp av plastpose).
c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd.
d) Vis hensyn til naboer som er allergiske.

Borettslagets forsikring
Fremtind forsikring AS
Polisenr. 24888710

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 477 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt består av grøntarealer og parkeringsområder.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde på Åssiden.

Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.
Videre er det kort avstand til ulike butikker som Coop Extra Åssiden og Rema 1000 samt en meget innholdsrik Kiwi XL. Det er godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud både på Åssiden og Drammen forøvrig.
Meget barnevennlig beliggende med kort vei til skoler og barnehager.

Det er 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

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger, eneboliger, blokkbebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med Roligenheten bussholdeplass rett utenfor døren.
Forøvrig god kommunikasjon fra Drammen Stasjon til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltherateret. Det er ca 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/ vy.no/ flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Åsløkka barnehage, Aronsløkka barnehage og Dalegårdsveien barnehage.

Ca. 5 minutters gangavstand til Aronsløkka barneskole.

Ca. 13 minutters gangavstand til Kjøsterud ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående i umiddelbar nærhet fra boligen samt skoler i sentrum av Drammen. Drammen har universitetstilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 06.07.1981.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av boligblokk og innglassing av balkonger datert 06.03.2017.
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.

Leiligheten samsvarer med byggemeldte tegninger stemplet 14.08.1978, med unntak av at det er fjernet en bod (byggemeldt som "flyttbart kott") mellom stue og kjøkken, som da i praksis er å omgjøre tilleggsareal til hoveddel (fra bod til stue). Dette er søknadspliktig tiltak. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger reguleringsplan for området Bera (plan-ID 3301 060236-4) og reguleringsplan for Aronsløkka (plan-ID 3301 060223-7). Planene regulerer eiendommen til boligformål, samt delarealer for felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntareal og kjørevei.
Reguleringsplan for området Bera, Drammen kommune har vedtaksdato 06.04.1976, og reguleringsplan for Aronsløkka har vedtaksdato 05.11.1966.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med ikrafttredelse 18.06.2025. I kommuneplanen er 6461.74 kvm avsatt til boligbebyggelse og 15.45 kvm er avsatt til blå/grønnstruktur.

I henhold til kommuneplanen er 1073.06 kvm av eiendommen berørt av hensynssone for ras- og skredfare, og 34.28 kvm er berørt av hensynssone for

flomfare.

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

3301/117/991:
14.02.2013 - Dokumentnr: 132537 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:584
Omhandler rett til parkering og bruk, samt kostnader til dette.

18.08.2025 - Dokumentnr: 959356 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:584
Bestemmelse om ladeanlegg for el-bil
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bruksrett til lekeareal

14.02.2013 - Dokumentnr: 132531 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:584
Bruksrett til lekeareal

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 219,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg interiørveiledning INSPO kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 786,- 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. november 2025

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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

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

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

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

Kristian Brenners vei 91
3029 Drammen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1979
BRA:	74 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	17.11.2025 (Gyldig til 17.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	2	0	0

Supertakst

GNR: 117 BNR: 991

Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Kristian Brenners vei 91
3029 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37927

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Avtrekk med kullfilter
Våtrom	Manglende fall til sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.11.2025	**17.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Båtnes Mikaelsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen** Telefon: **92136658**
Firma: **Takst og Boligtjenester As** Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er

stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.
Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kristian Brenners vei 91, 3029 Drammen**						
Kommunenr:	**602**	Gårdsnr:	**117**	Bruksnr:	**991**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1979** - Gjeldende TEK 69						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 1 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Nei
Etasjer i boligen : 4
Loft : Felles med bod
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 2 boder
Balkong - terasse : Balkong og delvis innglasset balkong
Garasje : Nei, kun parkering på felles plasser på fremsiden av bolig
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Fasadeplater

Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : i felles gang i etasjen
Varmtvannstank : Felles vanntilførsel
Ventilasjonsanlegg : Felles anlegg

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

I følge Sameiets / Borettslagets siste protokoll foreligger det ingen planlagte felles vedlikeholds- / oppgraderingsbehov.

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er oppgradert av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt. Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	62	4	8	14
Totalt m²	**74**	**62**	**4**	**8**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	70	4	Entre, Stue/Kjøkken , Soverom, Bad samt innglasset balkong. Det gjøres oppmerksom på at innglasset balkong består av en hedekkende foldedør i glass, som dekker fra gulv til himling og er en del av øvrig balkong. Når innglasset balkong foldes ut består hele balkongen av en åpen balkong på totalt 22 kvm.	Bod i kjeller og loft
Totalt m²	**74**	**70**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Innglasset balkong bestående av foldedører

Type	Balkong, Annet
Balkongen består av en permanent åpen terasse samt andel av balkong som kan glasses igjen via heldekkende foldedør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Rekkverkshøyde er målt til 1,12m

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i 2 lags glass og aluminiumskarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye vinduer fra 2016	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det er avdekket begrensede skjevheter i etasjeskille.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 1) når etasjeskille er > 5 år, og avvik målt over 2 m er < 10mm, og < 15mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

1 etasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	5 mm	0 mm
Kjøkken	5 mm	7 mm

Noe avvik anses som normalt også for nyere boliger. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

6.4 Kjøkken



Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Fuktmåling



Test av avtrekk

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 127 ved kombiskap
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Kvik / 2019
Slette fronter
Benkeplate : Kompaktlaminat
Kum : Singel planlimt kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : i høyskap (med liten frys)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med i boligen.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

Avtrekk med kullfilter

6.5 Lovlighet



Brannslokningsapparat



Røykvarlser tilknyttet felles varslingsanlegg.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 08.02.79	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Avløp i boligen er hovedaklig skjult anlegg. Undersøkelser er derfor begrenset til observasjoner i sluk på bad, og avløp i vaskeskap på kjøkken.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Vannledninger



Fordelerskap rør i rør.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap for rør i rør er plassert : På bad

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Sikringsskap er plassert : i felles gang i etasjen

Iflg eier ble det utført El-tilsyn i januar 2025 uten merknader

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
El-ovner, gulvvarme i stue / kjøkken og bad.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Vanntilførsel er i boligen tilknyttet felles anlegg.

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Ventilasjon er tilknyttet felles anelgg

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.11 Våtrom



Bad



Sluk



Inventar

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flislagt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall til sluk er målt til 13mm, under anbefalt fall på 25mm.
Dette kan medføre noe svakere avrenning til sluk ved eks. lekkasje fra vaskemaskin.

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Malte slette fronter
Skuffer : Ja
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speilskap

Anbefalte tiltak overflater

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, men det anbefales løpende svabring / opptøreking av eventuell vannansamling på gulv for å unngå fuktskader over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Fuktmåling

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Toalett : Innebygd sisterne
Vaskesøyle

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Fuktmåling ble foretatt i tilstøtende garderobe i stue

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,39m

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

Gulv er lagt i 2019. Vegger er malt i 2020

STUE / KJØKKEN :
Vegg : Malte plater
Gulv : Laminat
Himling : Malt betongelement

SOVEROM 1 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Laminat
Himling : Malt betongelement

GANG / ENTRE :
Vegg : Malte plater
Gulv : Laminat
Himling : Malt betongelement

Oppsummering av øvrig **TG-1**

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

6.13 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Det forelå ikke områdeanalyse i de kommunale tilsendte dokumenter.

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av radon i området høy.
Imildertid ligger boligen i 1 etg over garasjeanlegg med forsert ventilasjon.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Gjennomføring av radonmåling i boligen anses derfor ikke som nødvendig.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
16. nov. 2025

Oppdragsnummer
10-0385/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristian brenners vei 91, 3029 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Lars Båtnes Mikaelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

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: 24888710
Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen rehabiliterte bad i 2016, i regi av borettslaget. Røine Rørservice skiftet utløpsventil servant og reparerte servantkran i november 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen rehabiliterte bad i 2016, i regi av borettslaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen rehabiliterte bad i 2016, i regi av borettslaget.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av borettslaget i 2016, kjenner ikke øvrige detaljer.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av leiligheten i 2019 utførte Ingeniør Pettersen omfattende arbeider på det elektriske anlegget. Lagt opp nye kurser til kjøkken, byttet ut og montert stikkontakter og brytere i alle rom bortsett fra bad. Lagt varmekabler i entré, kjøkken, spisestue og stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-Tilsynet utførte kontroll på anlegget i januar 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget er det montert noen el-billadere på felles parkeringsplass.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hull i servantkran reparert av Røine Rørservice i november 2025.

---

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.

Ja

Beskriv: Har ved noen få anledninger sett sølvkre på badet. Ikke opplevd dette som et gjennomgående eller sjenerende problem.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se taktsrapport utført i forbindelse med salget

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: 10-0385/25

Kristian brenners vei 91

Nabolaget Aronsløkka/Brøttet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	**20 min** 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	**10 min** 0.9 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**18 min** 1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	**7 min** 3.4 km

Offentlig transport

Roligheten Linje 3	**1 min** 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	**10 min** 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

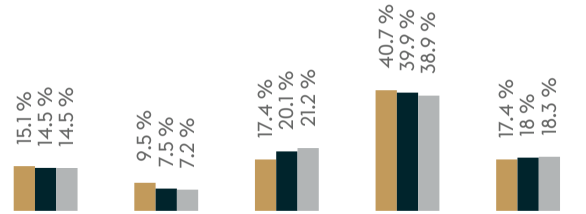
Barnehager

Åsløkka barnehage (1-5 år) 30 barn	**5 min** 0.4 km
Aronsløkka barnehage (1-5 år) 51 barn	**7 min** 0.6 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 ... 58 barn	**8 min** 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden	**11 min**
Kiwi XI Ligosenteret	**15 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	8 min
Kjøsterud skole	10 min
SKY Fitness Drammen	15 min
SATS Åssiden	21 min

«Kort vei til Alpinbakken med express stolheis.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

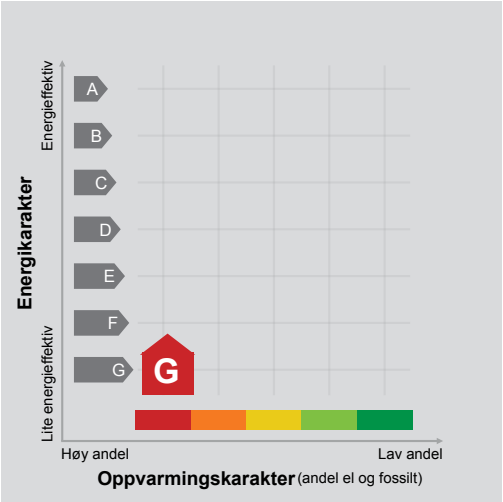
Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian brenners vei 91
Postnummer	3029
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	991
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158545578
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190524
Dato	16.11.2025



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 5 014 kWh pr. år

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

5 014 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter

for **Roligheten Øvre borettslag**

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 12.november 2012, 11.april 2018, sist endret 3.juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Roligheten Øvre 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 for tiden forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.

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) I tillegg til andeler etter pkt. (3) har Drammen Kommune rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Samlet kan Drammen Kommune eie 21 andeler for overlating av bruk som leiligheter for vanskeligstilte.

(5) 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 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 på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på borettslagets nettbaserte informasjonskanaler.

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 som borettslaget/ styret samtykker til.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Utføring av arbeid med utvendig beising/maling.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(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.

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

12-2 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.

12. Kameraovervåkning

(1) Kameraovervåkning i fellesarealer til Roligheten Øvre Borettslag skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge tyveri og hærverk på borettslagets eiendom eller eiendeler, samt trygge beboerne under opphold i garasjeanlegget.

(3) Styret er gitt fullmakt til å iverksette kameraovervåkning av borettslagets fellesarealer innenfor de forutsetninger som fremkommer av punk 1 og 2.

Husordensregler Roligheten Øvre 2018

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2018

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 privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

1. Unngå unødvendig bilkjøring foran blokkene. Bruk garasje eller biloppstillingsplass for de som ikke har garasjeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt av hensyn til andre borettshavere. Forurenset luft går inn åpne vinduer.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker, og til andre andelseiere som benytter området. Det er dog forbudt å leke i garasjene.

3. Husdyr er ikke tillatt. Etter søknad kan imidlertid styret gi dispensasjon. Eventuell dispensasjon gis etter en helhetsvurdering og på følgende vilkår:

   a) Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser,
   b) Eventuelle ekskrementer må tas opp (f.eks. ved hjelp av plastpose),
   c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd,
   d) Vis hensyn til naboer som er allergiske.

   Dersom vilkårene i punkt a – d ikke etterkommes, kan styret nekte fortsatt dyrehold.

4. Tepper, tøy o.l. må ikke henges ut av vinduet eller over balkongkanten av hensyn til de som bor under.

5. Oppbevar ikke ski, sykler etc. i oppgangene. Bruk bodene.

6. Lyd fra musikkanlegg, fester o.l. kan være en plage for naboer, særlig kvelds- og nattetid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboer beskjed før selskap eller andre forstyrrelser inntreffer. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00. samt i tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00. Vær oppmerksom på at også høyt snakk på parkeringsplassen forstyrrer nattero for beboere.

7. Inngangsdørene skal alltid være låst og åpnes ved hjelp av interntelefon i hver leilighet.

8. Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i de rette beholdere iht. skriv fra kommunen. Beholdere for restavfall, matavfall, plast og papir er nedgravd på P-plassen. All annen avfall skal beboere selv transportere bort. Det er forbudt å bruke lagets avfallsbeholdere til uvedkommende avfall og å sette avfall utenfor beholdere.

9. Trappevask og vedlikehold og betales via husleie. Smårydding av inngangspartiene og ev. snømåking av inngangene besørges av beboere på rundgang.

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

11. Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av dennes fremleier.

12. Fremleie av garasjeplasser skal også godkjennes av styret og kan bare gis til de som bor i Roligheten ell. Roligheten Øvre.

Melding fra styret eller NBBO til borettshaveren i form av rundskriv, oppslag og lignende, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

PARKERINGSREGLEMENT ROLIGHETEN ØVRE

Brudd på dette parkeringsreglementet kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Parkeringskjeller:

1. Garasjen eies av Roligheten øvre borettslag og er kun for andelseiere i Roligheten Øvre eller Roligheten (Lihagen). Ledige plasser kan kun leies ut til beboere fra disse lag med førsterett til Roligheten Øvre sine beboere

2. Utleie er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret i Roligheten Øvre

3. Det er anledning til å parkere 1 bil på hver plass

4. Parkerte biler skal ikke hindre tilgang til teknisk utstyr samt tekniske rom i garasjeanlegget. De skal heller ikke hindre normal trafikk

5. Barn uten tilsyn skal ikke befinne seg i garasjen

6. Det er ikke lov å utføre noen form for varme arbeider, bilreparasjoner eller lignende i garasjen

7. Brennbar materiale skal ikke oppbevares i garasjen. Oppbevaring av et sett med dekk er tillatt

8. Ved rengjøring og eller vedlikehold i garasjen, plikter den som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget å flytte parkert kjøretøy i henhold til varsel.

9. Max hastighet i garasjen og utkjørsel er 10 km/t. Husk, det er barn som ferdes både i garasjen og på veien!

Utendørs parkering og fellesarealer

1. Parkeringsplassen er kun for beboere i Roligheten Øvre borettslag og deres gjester

2. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og slik at de ikke er til hinder for annen trafikk

3. Campingvogner, bobiler og større kjøretøy som for eksempel lastebiler er ikke tillatt å parkere på parkeringsplassen

4. Parkering / Hensetting av uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Hensatte uregistrerte kjøretøy hvor det ikke foreligger tillatelse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko

5. Kjøring til oppgangene er kun tillatt ved behov for varelevering/ persontransport

6. Ladeplasser for EL-bil er tydelig merket. Disse plassene kan kun benyttes av EL-bil under lading. Øvrig parkering på ladeplassene er ikke tillatt

Vedtatt i styremøte 16.11.2022

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Roligheten Øvre Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00

Sted: Forsamlingslokale Kristian Brenners vei 97, 3029 Drammen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Espen Paulsen foreslås som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: NBBO`s representant foreslås som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr. 377.974,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

For å gjøre fordelingen av styrehonorar forutsigbar og transparent, samt sikre at honoraret henger samme med den arbeidsinnsatsen som legges ned, har styret besluttet å fordele styrehonorar i forhold til ansvarsområder et styremedlem påtar seg. Styrehonorar fordeles etter følgende modell:

Styreleder - andel 3,5

Økonomi - andel 1

Teknisk - andel 1

HMS - andel 0,5

Møtehonorar tildeles per møte man deltar i.

Ved denne modellen vil man skape forutsigbarhet, samt kunne nyttiggjøre seg den kompetansen som til enhver tid er tilgjengelig i det sittende styret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 108.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Honoraret fordeles i henhold til omforent modell.

Styreleder - andel 3,5
Økonomi - andel 1
Teknisk - andel 1
HMS - andel 0,5

Møtehonorar tildeles per møte man deltar i.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring i vedtektene, Vedlikeholdsplikt P.5-2 (Forslagstiller Vojislav Ramcilovic)

Nytt underpunkt 1a:

Skader som andelseiere melder inn skal utbedres snarest mulig og senest innen 2 måneder.

Begrunnelse: 6 måneder etter at skaden ble meldt inn har jeg purret på saken og fikk tilbakemelding på at det var for dyrt å gjøre noe nå, jeg skulle vente på flere skader. Og jeg venter fortsatt….

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene

Styrets innstilling: Forslaget til endring i vedtektenes punkt 5-2 vedlikeholdsplikt, vedtas ikke.

Begrunnelse:

Styret anser at vedlikeholdsplikten er hensiktsmessig regulert i de nåværende vedtektene. Slik styret oppfatter forslaget vil en slik tidsfrist kunne bidra til økte kostnader for borettslaget. Styret behandler alle vedlikeholdssaker fortløpende basert på

en helhetlig vurdering, samt etterstreber en kontinuerlig dialog med beboerne i slike saker.

5.2 Endring i vedtektene (Forslagstiller Vojislav Ramcilovic)

P.8-2 Styret oppgaver

Nytt P. 3

Styret skal,når andelseier(e) ber om det, opplyse nærmere om grunner for økning av fellesutgifter og/eller siste avsluttede regnskap.

Nåværende p.3 blir P.4

Begrunnelse: Årets økning av fellesutgifter er den høyeste i borettslagets historie. På mitt spørsmål om begrunnelse fikk jeg til svar at regnskap skal behandles på GF og ingen konkret begrunnelse for økniningen.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endringen

Styrets innstilling: Forslaget til endring i vedtektenes P8-2 styrets oppgaver, vedtas ikke.

Begrunnelse:

Styret adresserer behovet for informasjon og innsikt i regnskap som to punkter.

Informasjon ved regulering av felleskostnader:

Styrets oppgaver og plikter er definert i gjeldende vedtekter. Styret er et valgt organ som forutsetter beboernes tillit for å kunne utføre sitt arbeid effektivt. Det er styrets ansvar å sørge for forsvarlig forvaltning av borettslagets eiendom og verdier, blant annet ved å regulere felleskostnadene slik at borettslaget kan opprettholde normalt vedlikehold og en forsvarlig forvaltning.

Styret varsler om enhver endring i felleskostnader i henhold til vedtektene og etterstreber til enhver tid å gi tilstrekkelig informasjon som en del av varslene. Styret varslet 27.10.24 via digital portal og brev i postkasser om regulering av felleskostnader. Styret begrunnet økningen med at gjennomgang av driftsbudsjettet for 2025 viste økte driftskostnader og følgelig et behov for økte felleskostnader.

Styret mener derfor at informasjonsplikten er ivaretatt i dagens praksis, og at det ikke er behov for ytterligere vedtektsfesting av dette.

Innsyn i regnskap som del av informasjon til beboere:

Regnskap og årsmelding legges frem årlig i forbindelse med generalforsamlingen. God forretningsførsel blir også kontrollert

av forretningsfører (NBBO) og ekstern revisor. Dette gir beboerne årlig innsyn i hele borettslagets regnskap og økonomiske situasjon. Dette er vanlig praksis. Styret mener derfor at det ikke er behov for ytterligere vedtektsfesting av dette.

6. Valgkomiteen beretning og innstilling

VALGKOMITEENS ARBEID

Det har i år vært 3 verv på valg

- Styremedlem (2 år)
- varamedlem (1år)
- varamedlem (1 år)

Valgkomiteen har bestått av Anita Opheim, Maria Birgitta Herikstad og Kjetil Semundseth.

Styret har lagt ut informasjon på borettslagets nettsider og NBBO sin portalen samt oppslag i oppgangene. Valgkomiteen har aktivt oppsøkt mulige kandidater til de aktuelle vervene. Det har vært mange samtaler, men tilbakemeldingene har vært at aktuelle kandidater ikke har tid eller anledning til å påta seg styreverv.

Det er ingen nye kandidater som har meldt sin interesse. Håvard Syvertsen, Inger Johanne Skaar og Turid Eide Størvold som innehar verv i dag, har meldt sin interesse for gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling til ordinær generalforsamling 2025 blir.

- Styremedlem (2 år): Håvard Syvertsen
- Varamedlem (1 år): Inger Johanne Skaar
- Varamedlem (1 år): Turid Eide Størvold

Delegater til NBBO foreslås valgt på generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Anita Opheim, Maria Birgitta Herikstad og Kjetil Semundseth

6.1 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Håvard Syvertsen velges til styremedlem for 2 år.

6.2 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Inger Johanne Skaar og Turid Eide Størvold velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 3 medlemmer til valgkomitè for 1 år

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Med vennlig hilsen for styret

06.02.2025

Espen Paulsen

Styrets årsmelding 2024 for Roligheten Øvre Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Roligheten Øvre Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 999029027. Borettslaget består av 72 boenheter.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Espen Paulsen
Styremedlem, Håvard Syvertsen
Styremedlem, Truls Liang
Varamedlem, Turid Eide Størvold
Varamedlem, Inger Johanne Skaar

Valgkomitè:

Maria Herikstad og Anita Opheim og Kjetil Semundseth 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: Espen Paulsen

Varadelegat: Håvard Syvertsen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 32 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Roligheten Øvre Borettslag. Styret utfører daglige oppgaver som for eksempel

- Svare på epost fra beboere
- Bestille arbeid
- Følge opp Leverandører
- Koordinere årskontroller
- Vaktmestertjenester (Oppfølging)
- HMS
- Økonomioppfølging
- Betale regninger

I tillegg til de daglige oppgavene har styret det siste året hatt et særlig fokus på HMS, verdibevarende vedlikehold og utvikling av borettslaget.

Styret har sett på hvordan vi på en enkel måte kan nå flere av våre beboere. Som et resultat av dette arbeidet har vi etablert en egen nettside www.rolighetenovre.no hvor man finner informasjon om det å bo i Roligheten øvre borettslag, nettsiden utgjør sammen med Portalen til NBBO kanalene for informasjon til beboerne.

Styret vil fortsette å jobbe med å finne løsninger for hvordan vi kan dele hva styret

jobber med igjennom året. Vi vil i løpet av 2025 invitere beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan skape større åpenhet rundt det løpende styrearbeidet, både med tanke på hva og hvordan dette kan deles.

Prosjekter og tiltak som er utført i styreåret 2024/ 2025:

- Sluttført montering av dørautomatikk på dører fra parkeringskjeller til trappeoppgangene
- Årskontroll på brannalarmanlegget
- Årskontroll på håndslukkeutstyr
- Service og kontroll på adgangskontroll og dørmiljø
- Rehabilitering av overvannsledning
- Inngått nye serviceavtaler.
    - Renhold
    - Matteservice
    - Brøyteavtale

Saker som er under arbeid / utredning:

- Etablering av blomstereng og sitteområde (Bestilt)
- Vedlikehold av bed mot Kristian brenners vei (Bestilt)
- Reparasjon av asfalt på parkering og tilkomstvei (bestilles)
- Utvidelse av kameraovervåking til også gjelde fellesarealer i 97 / loftsboder (utredning)
- Ny LED belysning med sensorstyring i loftsboder (utredning)
- Utskifting av nøkkelsystem (utredning)

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Montering av dørautomatikk på dører til parkeringskjeller
- Etablering av godkjente rømningsveier ifra parkeringskjeller
- Ny takfolie på tak
- Etablering av utendørs ladeanlegg for EL-Bil
- Ny takfolie på takkoppbygg
- Etablering av ladeanlegg for EL-Bil i parkeringskjeller
- Etablering av adgangskontroll

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Styret jobber løpende med HMS arbeidet i borettslaget. Det jobbes systematisk og kontinuerlig med forebyggende arbeid i form av egenkontroller og eksterne faglige kontroller innenfor områdene brannsikring, elektro, VVS og bygg. Vi benytter HMS modulen til NBBO for å følge opp og dokumentere dette arbeidet.

Det er utarbeidet en risikovurdering for borettslaget, risikovurderingen oppdateres av styret årlig.

Brannsikring, forebyggende arbeide:

- Årskontroll og service på brannalarmanlegget fra ekstern servicepartner
- Årskontroll håndslukkeutstyr
- Egenkontroll av håndslukkeutstyr, rømningsveier

VVS:

- Informasjon om legionella
- Egenkontroll

Elektro:

- Ekstern faglig kontroll
- Termografering
- Egenkontroll

Bygg:

- Egenkontroll
- Årskontroll garasjeport
- Årskontroll lås, beslag og adgangskontroll

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i FREMTIND FORSIKRING AS. Forsikringen har polisenummer 24888710. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget.

Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.182.500,-.

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

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier som eide 22 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

17.02.2025

Espen Paulsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 363 622**	**1 602 588**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-377 974	-2 117 016
Opptak lån / avdrag på lån	-844 423	1 936 667
Andre forhold som påvirker disp midler	99 434	-58 617
Årets endring i disponible midler	**-1 122 964**	**-238 966**
Disponible midler 31.12	**240 658**	**1 363 622**

Andre forhold som påvirker disp.midler gjelder avskrivning 2024 kr 99 433,92.

Resultatregnskap Roligheten Øvre Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 133 947	5 680 176	6 035 688	6 860 328
Andre inntekter	1	91 394	66 281	52 500	52 500
Sum inntekter		**6 225 341**	**5 746 457**	**6 088 188**	**6 912 828**
Kostnader					
Personalkostnader	2	123 228	123 228	123 228	123 228
Avskrivninger	3	99 434	95 758	94 500	87 372
Kommunale avgifter		835 843	724 505	667 520	959 832
Strøm og annen energi	4	259 561	374 064	422 000	272 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	957 844	2 922 205	679 920	363 920
Løpende driftskostnader	6	219 298	283 418	246 800	310 800
Administrativ konsulentbistand	7	201 393	86 094	135 610	162 705
Digitale tjenester		408 096	429 626	402 084	401 208
Forsikringer		133 052	122 593	136 566	148 483
Andre driftskostnader	8	87 567	61 125	51 600	52 600
Sum driftskostnader		**3 325 316**	**5 222 616**	**2 959 828**	**2 882 148**
Driftsresultat		**2 900 025**	**523 840**	**3 128 360**	**4 030 680**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 155	2 208	0	0
Rentekostnader		3 281 155	2 643 065	3 327 907	3 245 701
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-3 278 000**	**-2 640 857**	**-3 327 907**	**-3 245 701**
Årets resultat		**-377 974**	**-2 117 016**	**-199 547**	**784 979**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-377 974	-2 117 016	0	0
Sum disponeringer		**-377 974**	**-2 117 016**	**0**	**0**

Balanse - Roligheten Øvre Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	199 311	199 311
Bygninger	9	46 171 825	46 171 825
Andre driftsmidler	3	677 648	777 082
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**47 048 784**	**47 148 218**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 967	1
Andre fordringer	10	89 678	82 559
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		393 652	1 618 737
Sum omløpsmidler		**506 297**	**1 701 297**
SUM EIENDELER		**47 555 081**	**48 849 515**

Balanse - Roligheten Øvre Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-14 754 472	-14 376 497
Sum egenkapital	**11**	**-14 747 272**	**-14 369 297**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	57 662 714	58 507 137
Borettsinnskudd		4 374 000	4 374 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 390	20 372
Leverandørgjeld		177 236	237 230
Påløpne renter		17 803	17 311
Annen kortsiktig gjeld	13	68 210	62 762
Sum gjeld		**62 302 353**	**63 218 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 555 081**	**48 849 515**

Sted:_____, dato:_____

Espen Paulsen	Truls Liang	Håvard Syvertsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	5 453 904	5 067 672
3601 Leieinntekter garasjer	115 200	115 200
3608 Oppvarming varmt vann-strøm	138 171	133 704
3621 Strømavgift motorvarmer/ ladestasjon elbil	5 040	5 040
3627 Dugnad	25 920	25 920
3630 Internett / Bredbånd	395 712	332 640
3622 Strømforbruk elbil	2 481	2 438
3690 Andre leieinntekter	68 913	63 842
3699 Andre driftsinntekter	20 000	0
Sum	**6 225 341**	**5 746 457**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	108 000	108 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 228	15 228
Sum	**123 228**	**123 228**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Nedgravde Afallscontainere	Nedgravde containere	El-bil ladeanlegg	Tilskudd el-bil lading	Opplegg til elbil ladere ute	Opplegg til elbil ladere ute
Anskaffelseskost pr.01.01 :	554 650	-80 000	133 563	-26 700	301 898	154 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	554 650	-80 000	133 563	-26 700	301 898	154 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	188 581	27 199	81 092	16 210	93 445	40 431
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 069	-52 801	52 471	-10 490	208 453	113 944
Årets avskrivninger :	22 186	3 200	19 080	3 814	43 128	22 053
Anskaffelsesår :	2016	2016	2020	2020	2022	2023
Antatt levetid i år :	25	25	7	7	7	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	259 561	374 064
Sum	**259 561**	**374 064**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 512	84 562
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	152 344	286 248
6620 Driftskostnader garasjeanlegg	87 714	164 332
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 364	42 552
6640 Periodisk vedlikehold	595 909	2 344 510
Sum	**957 844**	**2 922 205**

Konto 6620 driftskostnader garasejanlegg gjelder: løpende vedlikehold garasjeanlegg(sjekke lys i p-kjeller; branntetting parkeringhus ,osv .) kr 31 418,80 og andre driftskostnader(strøm, vedlikehold brannanlegg,snømåking,forsikrinig osv ...) kr 56 295,56.

Konto 6640 periodisk vedlikehold gjelder: automatikk til nye dører avdrag nr.2 kr 136 650,00 og rørfornying kr 459 259,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	10 704	25 866
6360 Renhold	114 356	171 513
6395 Sommer og vintervedlikehold	91 637	80 128
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	3 812
6780 Andre driftsavtaler	2 600	2 100
Sum	**219 298**	**283 418**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 551	4 389
6710 Forretningsførerhonorar	104 437	99 088
6711 Honorar administrative tjenester	44 310	42 042
6725 Honorar for juridisk bistand	49 095	-59 425
Sum	**201 393**	**86 094**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	11 610	18 793
6500 Verktøy	2 581	1 293
6540 Inventar	19 786	750
6551 Datautstyr (hardware)	3 790	0
6553 Lisenskostnader	3 600	3 600
6800 Kontorrekvisita	2 045	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	696	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	5 498	0
7420 Gave og tilskudd	0	350
7450 Kontingent boligbyggelaget	21 600	18 000
7710 Styremøter	10 313	11 091
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 014	3 874
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7790 Annen kostnad	35	375
Sum	**87 567**	**61 125**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	199 311	199 311
1100 Bygninger	14 423 353	14 423 353
1101 Rehabilitering og påkostninger	31 748 473	31 748 473
Sum	**46 371 136**	**46 371 136**

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 - Andre fordringer

	År 2024
1500 Kundefordringer	600
1564 Periodisering	89 078
Sum	**89 678**

Konto 1564 periodisering gjelder: Forsikring 1.1.-30.6 2025 kr 68 017,00; AddSecure AS periode 1.1.-31.12.25 kr 2 640,00 og Securitas AS periode 1.1.-31.3.25 kr 18 421,25.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	-14 754 472	-14 376 497
SUM EGENKAPITAL	**-14 747 272**	**-14 369 297**

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:	Ref.lån/rehabilitering
Lånenummer:	**94937056537**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	59 570 470
Lånesaldo 01.01:	58 507 137
Avdrag i perioden:	844 423
Lånesaldo 31.12:	**57 662 714**
Saldo 5 år frem i tid:	52 734 847

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937056537	18	1 082 153	19 478 754
	10	956 535	9 565 350
	20	820 994	16 419 880
	24	508 280	12 198 720

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	20 232
2998 Periodisering	47 978
Sum	**68 210**

Konto 2990 annen kortsiktig gjeld gjelder faktura fra Plugpay AS strøm oktober 2024 kr 20 232,39.

Konto 2998 periodisering gjelder snøryddig/strøing desember 24 kr 14 770,83; strøm desember 2024 kr 9 415,03 og strøm elbil lading november 24 kr 23 791,87.

Resultat og balanse med noter for Roligheten Øvre Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Roligheten Øvre Borettslag

Styreleder	Espen Paulsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Truls Liang (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Håvard Syvertsen (sign.)	17.02.2025

Til generalforsamlingen i
Roligheten Øvre Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Roligheten Øvre Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 377 974. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. februar 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Roligheten Øvre Borettslag
Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00
Forsamlingslokale Kristian Brenners vei 97, 3029 Drammen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 15

Antall andeler representert ved fullmakt: 3

Totalt antall andeler representert i møtet: 18

Fra NBBO møtte: Anne-Guri Andersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Espen Paulsen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
NBBO`s representant Anne-Guri Andersen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Maria Herikstad og Turid Eide Størvold.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble: Anita Opheim.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr. 377.974,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

For å gjøre fordelingen av styrehonorar forutsigbar og transparent, samt sikre at honoraret henger samme med den arbeidsinnsatsen som legges ned, har styret besluttet å fordele styrehonorar i forhold til ansvarsområder et styremedlem påtar seg. Styrehonorar fordeles etter følgende modell:

Styreleder - andel 3,5

Økonomi - andel 1

Teknisk - andel 1

HMS - andel 0,5

Møtehonorar tildeles per møte man deltar i.

Ved denne modellen vil man skape forutsigbarhet, samt kunne nyttiggjøre seg den kompetansen som til enhver tid er tilgjengelig i det sittende styret.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 108.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Honoraret fordeles i henhold til omforent modell.

Styreleder - andel 3,5
Økonomi - andel 1
Teknisk - andel 1
HMS - andel 0,5

Møtehonorar tildeles per møte man deltar i.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring i vedtektene, Vedlikeholdsplikt P.5-2 (Forslagstiller Vojislav Ramcilovic)

Nytt underpunkt 1a:
Skader som andelseiere melder inn skal utbedres snarest mulig og senest innen 2 måneder.

Begrunnelse: 6 måneder etter at skaden ble meldt inn har jeg purret på saken og fikk tilbakemelding på at det var for dyrt å gjøre noe nå, jeg skulle vente på flere skader. Og jeg venter fortsatt….

Vedtak:

Styret mener at vedlikeholdsplikten er hensiktsmessig overholdt og forslaget til endring av vedtektenes punkt 5 - 2 vedlikeholdsplikt, ikke vedtas.
2 stemte for forslagsstillers forslag og 16 stemte for styret forslag om *ikke* å endre vedtektene.

5.2 Endring i vedtektene (Forslagstiller Vojislav Ramcilovic)

P.8-2 Styret oppgaver

Nytt P. 3
Styret skal,når andelseier(e) ber om det, opplyse nærmere om grunner for økning av fellesutgifter og/eller siste avsluttede regnskap.

Nåværende p.3 blir P.4
Begrunnelse: Årets økning av fellesutgifter er den høyeste i borettslagets historie. På mitt spørsmål om begrunnelse fikk jeg til svar at regnskap skal behandles på GF og ingen konkret begrunnelse for økniningen.

Vedtak:

Styret mener at styrets informasjonsplikt er overholdt og forslaget til endring av vedtektenes punkt 8 - 2, styrets oppgaver, ikke vedtas.
Forslag til endring i vedtektenes punkt 8 - 2, Styrets oppgaver, vedtas ikke. Forslaget falt med 17 av 18 stemmer.

6. Valgkomiteen beretning og innstilling

6.1 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Håvard Syvertsen velges til styremedlem for 2 år.

6.2 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Inger Johanne Skaar og Turid Eide Størvold velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 3 medlemmer til valgkomitè for 1 år

Vedtak:

Maria Herikstad, Kjetil Semundseth og Olaug Moen.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Delegat: Espen Paulsen

Varadelegat: Truls Liang

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Espen Paulsen

Styremedlem: Truls Liang

Styremedlem: Håvard Syvertsen

Varamedlem: Inger Johanne Skaar

Varamedlem: Turid Eide Størvold

Protokoll for Roligheten Øvre Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

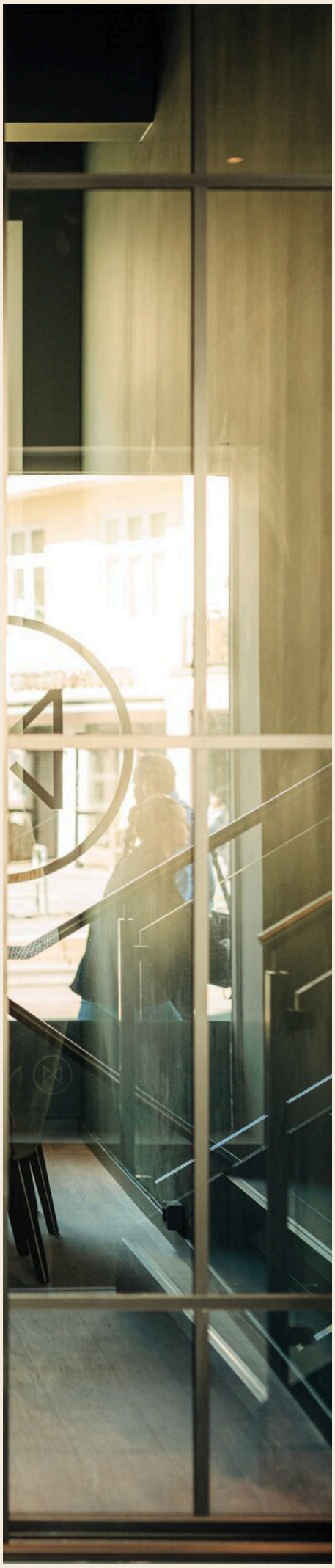
Møteleder	Espen Paulsen (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Anne-Guri Andersen (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Anita Opheim (sign.)	12.03.2025

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

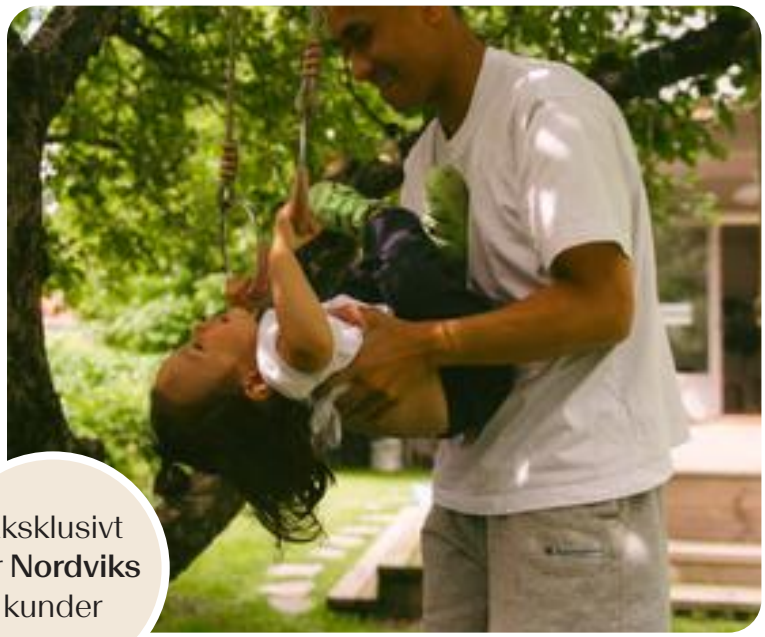
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0385/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kristian brenners vei 91 3029 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 117, bnr 991 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252