

Brøttet 91



Velkommen til

Brøttet 91



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

Åssiden

Lekkert og oppusset rekkehus over 3 plan med familievennlig belig. nær marka - 3 soverom - Solrike uteområder - Garasje

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	406 342,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 607 722,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 244,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Ansvarlig megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brøttet 91!

Dette er et flott rekkehus som ble omfattende oppusset i 2017 og fremstår som meget moderne. Boligen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boområde på Åssiden. Kort vei til marka, Kjøsterudjuvet og Aronsløypa med gode fritidsaktiviteter for små og store. Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet på Åssiden.

Høydepunkter:

3 gode soverom, ett med walk-in-closet
Bad oppusset i 2016
Malt opp i moderne farger
Omfattende oppusset i 2017
Garasjeplass med lader
Vaskerom med egen inngang
Store terrasser med gode solforhold
Fantastisk beliggenhet nær marka
Umiddelbar nærhet til bussholdeplass
Familievennlig med kort vei til barnehage og skoler
Pen og praktisk tomannsbolig som passer godt for familier

Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	64 kvm

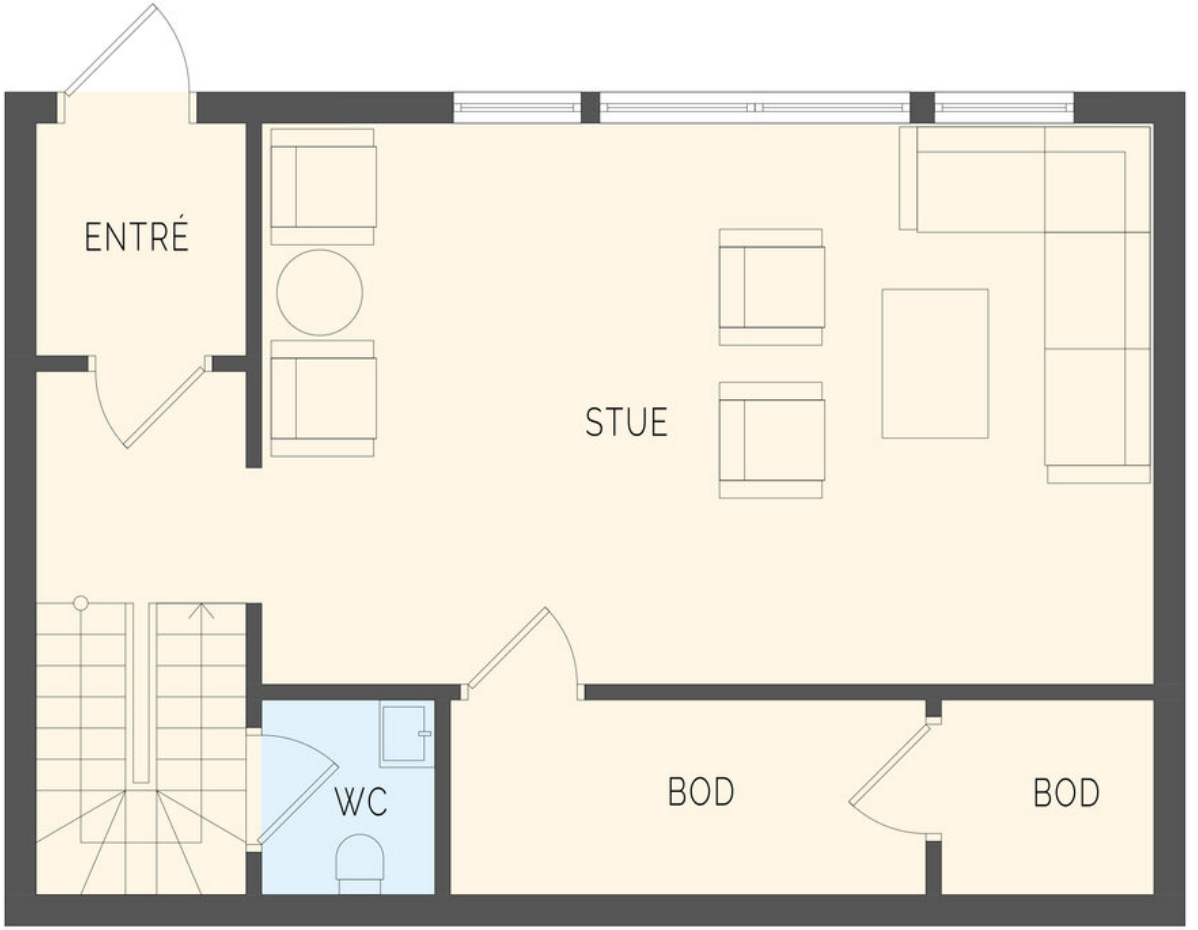
Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Bod, stue, gang, entré og toalettrom
BRA-e: 6 kvm. Utebod
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Kjøkken og vaskerom
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 36 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. 3 soverom, walk-in-closet, gang og bad
Total BRA: 49 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 15 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring1. etasje







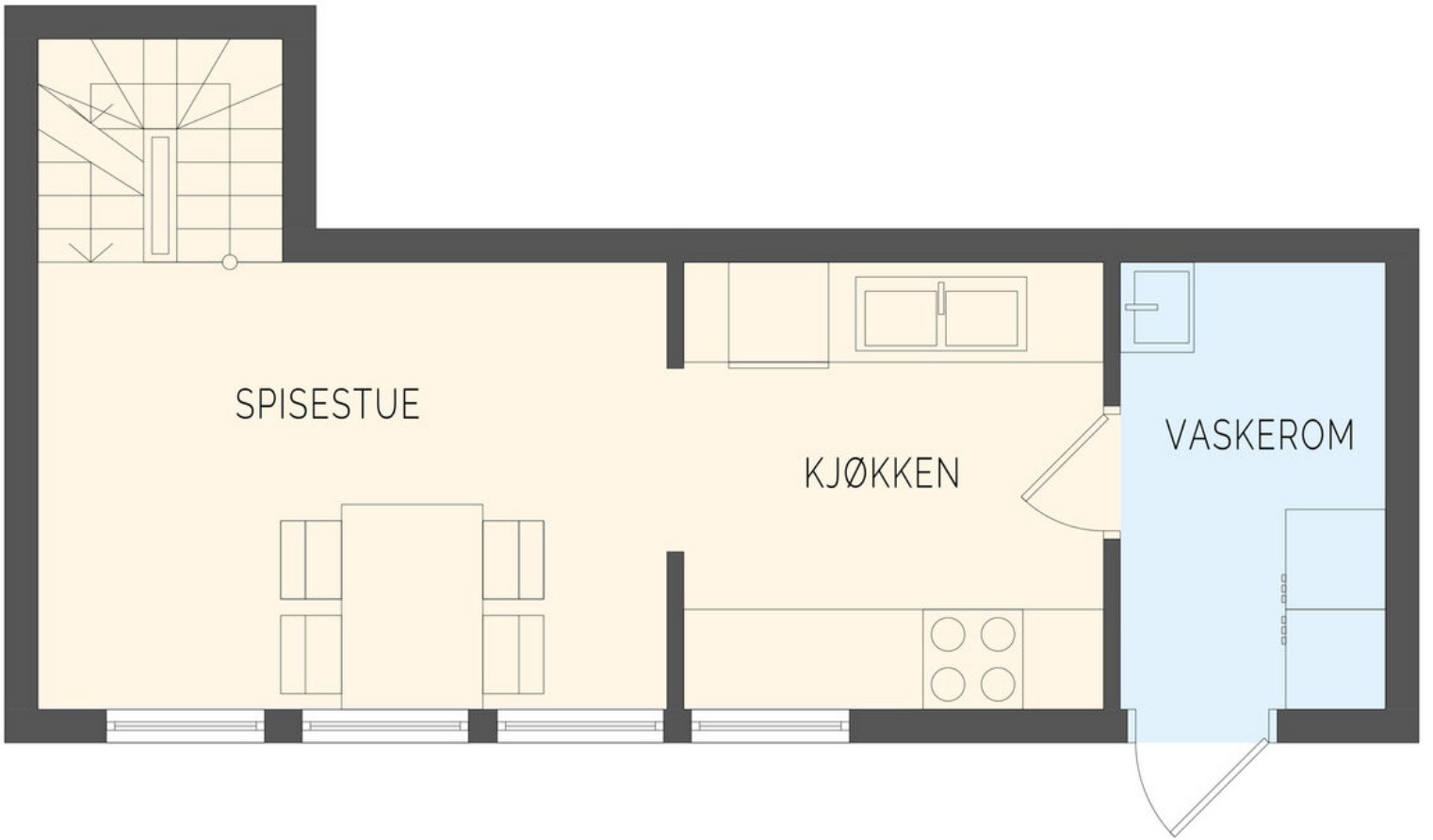












Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning 1,5. etasje









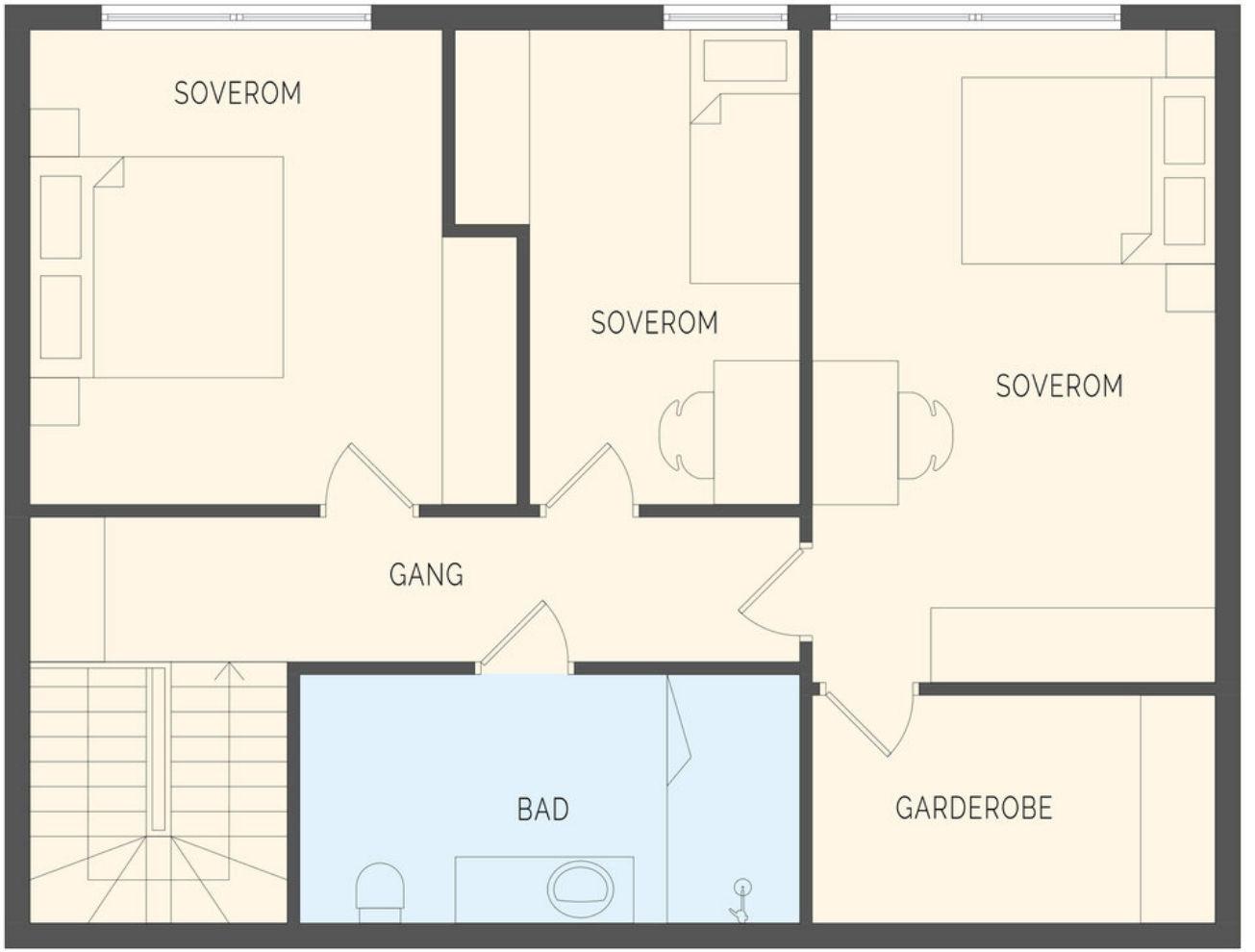





SIEMENS





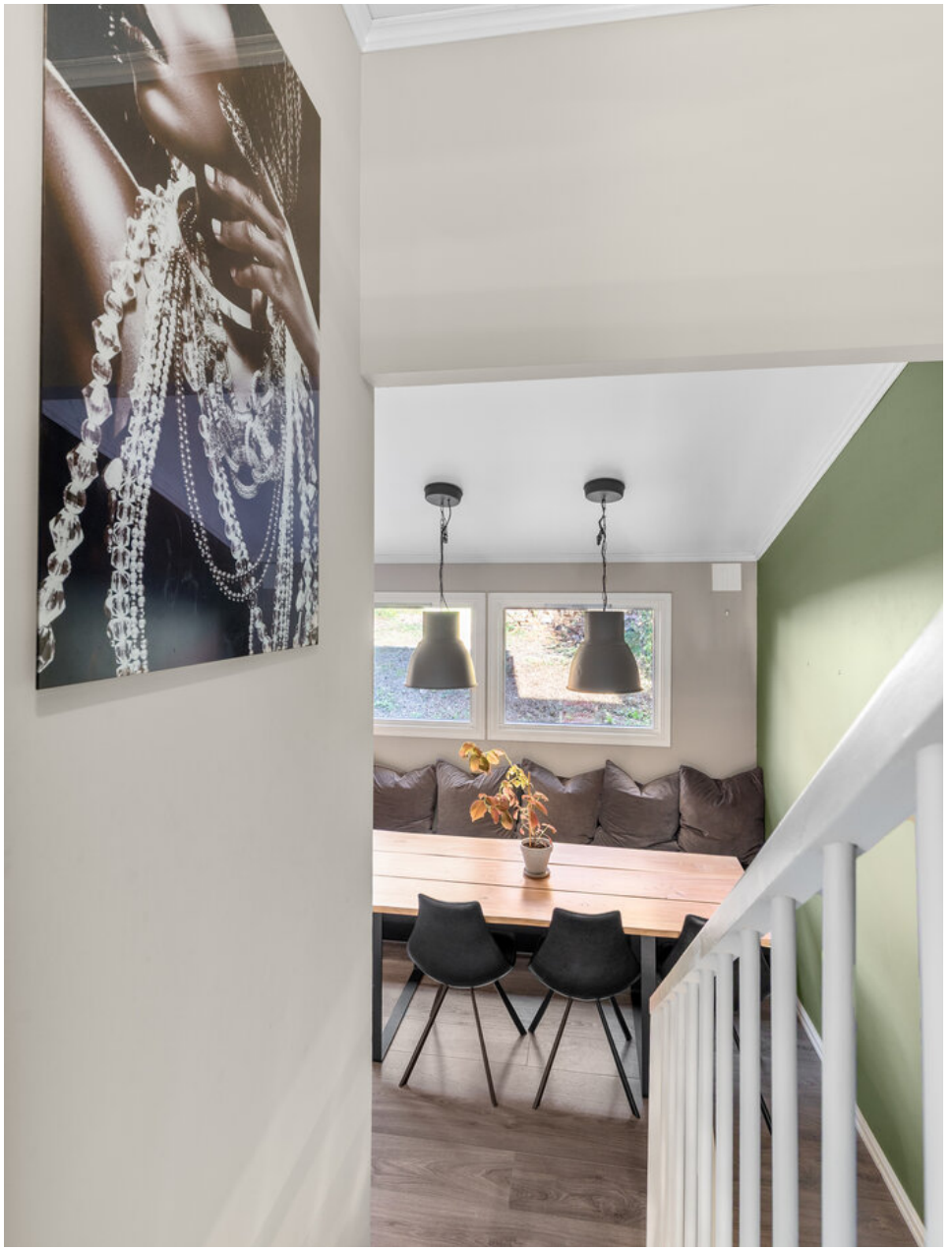


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring2. etasje































Informasjon

Brøttet 91

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0335/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 28 i Brøttet Borettslag, org.nr. 950245573

Selger
Eric Ancor Alonso Ygård

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
406 342,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 606 342,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 607 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 622 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Bod, stue, gang, entré og toalettrom
BRA-e: 6 kvm. Utebod

Total BRA: 50 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Kjøkken og vaskerom
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 36 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. 3 soverom, walk-in-closet, gang og bad
Total BRA: 49 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse bak hage på ca. 36 m²
- Terrasse ved inngangsparti på ca. 28 m²
BRA-e:
- Utebod på ca. 6 m²
- Garasje i felles rekke på ca. 15 m²

Solforhold

Gode solforhold med morgensol på baksiden, og kveldssol på fremsiden.

Innhold

1. etasje:
Bod, stue, gang, entré og toalettrom
1,5. etasje:
Kjøkken og vaskerom
2. etasje:
3 soverom, walk-in-closet, gang og bad

Standard

Boligen fremstår som lys, moderne og godt vedlikeholdt, med en gjennomtenkt planløsning fordelt over tre nivåer. Overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, malte plater og MDF-paneler på vegg, samt malte himlinger. Det er lagt vekt på praktiske løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og et helhetlig uttrykk gjennom boligen.

1.etasje
Entré:
Lys og innbydende entré med plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Flislagt gulv med elektriske varmekabler gir en praktisk og lun velkomst.

Stue:
Romslig og hyggelig stue med plass til både sofagruppe og tv-møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en god romfølelse. Moderne og fin lyssetting gir en behagelig atmosfære på kveldstid. Varmekabler i gulv gir lun og god varme på de kaldere dagene.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom i boligens første etasje, innredet med servant, speil og

vegghengt toalett. Rommet har laminatgulv med varmefolie og fremstår pent og funksjonelt.

1,5. etasje:
Kjøkken:
Kjøkkenet er levert av HTH og har et moderne og funksjonelt uttrykk. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate, samt integrerte hvitevarer som kombi stekeovn/mikro, kombi stekeovn/damp, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (frittstående). Komfyrvakt og Waterguard er montert for ekstra sikkerhet. Det er også ventilator med avtrekk ut som gir et behagelig inneklima. Kjøkkenet oppleves velholdt og med god arbeids- og lagringsplass – et praktisk samlingspunkt for hele familien.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger ved kjøkkenet og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, og har plass for tørketrommel. Innredning med utslagsvask og naturlig ventilasjon. Fra vaskerommet er det utgang til terrasse og bakhagen til huset.

2. etasje:
Bad:
Flislagt bad fra 2016/2017 som fremstår delikat og moderne. Rommet har naturstein i dusjsonen, elektriske varmekabler, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Både funksjonalitet og komfort er godt ivaretatt. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte sikrer et godt inneklima. Badet er oppusset på egeninnsats av selger som er faglært tømrer og teknisk fagingeniør.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom i øverste etasje – alle med plass til seng, garderobe og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har direkte adkomst til praktisk walk-in closet.

Bod og lagring:
Boligen har innvendig bod med god lagringsplass, samt utebod og egen garasjeplass i felles rekke.

Uteplasser:
Stor terrasse mot hagen på ca. 36 m² oppført i 2024, samt terrasse ved inngangspartiet på ca. 28 m² fra 2020. Begge med god plass til utemøbler og grill – perfekte for både morgenkaffe og sosiale sammenkomster.

Parkering

Det følger en garasjeplass i felles garasjerekke, samt to parkeringsplasser ved boligen.

Modernisering og påkostninger

- Bad (2016/2017): Flislagt bad med naturstein i dusjsonen, varmekabler, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Utført som egeninnsats av eier (tømrer/teknisk fagingeniør).
- Kjøkken (2016/2017): HTH-innredning med moderne fronter og integrerte hvitevarer. Montert Waterguard og komfyrvakt.
- Rør og avløp (2016/2017): Nytt rør-i-rør-system og avløpsrør.
- Elektrisk anlegg (2018): Oppgradert med automatsikringer og nye installasjoner.
- Terrasser: Ny terrasse mot hagen på ca. 36 m² (2024) og terrasse ved inngangsparti på ca. 28 m² (2020).
- Overflater: Oppgradert med malte plater og MDF-paneler i 2017/2018, samt nye laminat- og flislagte gulv.
- Ytterkledning: Kledning på fremsiden er skiftet og utstyrt med musebånd og tilfredsstillende lufting.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør. finnes bildedokumentasjon. totalrenovering i 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagd terrasser selv. Garasjeanlegget ble bygd på nytt i regi av borettslaget. Dette
ble gjort av igeland garasje. taket er byttet av borettslaget i 2010. fasader er etterisolert og vinduer er byttet. vet ikke når, før min tid

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: Caverion AS - 70% EL renovering i 2016-2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017 av Caverion i forbindelse med renovering

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kohlstad elektro

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS - totalrenovering i 2016-2017

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør. Totalrenovering av bolig i 2016-2017

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ca. 2021.
Dokumentasjon foreligger hos borettslaget

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Opparbeidelse av parkeringsplass er godkjent av borettslaget men ikke søkt kommunen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: -kobling mellom ned støpt rør til utekran og rør i rør svetter når vannet til utekranen står på. dette gjør at waterguard kan
slå ut en sjelden gang. -to snorer til persienne i stue er røket.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i 2016-2017 fra Caverion AS i boligen.

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Byggemåte:
- Tekket med Decra-plater.
- Pulttak av trekonstruksjoner.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.
- Støpt gulv mot grunn.

TG3 – store eller alvorlige avvik
- Vaskerom: Eldre utførelse uten dokumentert membran og tilfredsstillende fuktsikring. Rommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Toalettrom: Mangler ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

TG2 – avvik som kan kreve tiltak
- Veggkledning: Eldre kledning på bakside med manglende lufting mot grunnmur. Borettslaget har planlagt etterisolering sommeren 2026.

- Takkonstruksjon: Begrenset lufting og noe misfarget isolasjon på loft – bør kontrolleres og forbedres.
- Vinduer og dører: Normal slitasje ut fra alder. Terrassedør har punktert glass.
- Etasjeskillere: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er for store samt manglende håndløper i henhold til dagens forskrift.
- Kobberrør: Eldre rør til utekran, øvrig anlegg nytt fra 2017.
- Ventilasjon: Mangelfull ventilering på enkelte rom (toalett og vaskerom).
- Elektrisk anlegg: Ingen feil observert, men ingen el-kontroll de siste 5 årene.
- Drenering, grunnmur og terreng: Eldre drenering, begrenset inspeksjonsmulighet. Terreng heller noe mot boligen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Antatt originale fra byggeår, bør følges opp over tid.

Tekniske installasjoner:
Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden. Avløpsrør er fra 2017, med unntak av sluket som er nedstøpt i bunnplaten i vaskerommet. Stakeluke er tilgjengelig fra underetasjen.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindus ventiler i øvrige rom.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i kjøkken og toalettrom.

- Elektriske vamekabler i entréen, stue og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 462 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 244,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnleie: 6 147,-(Kommunale avgifter, renovasjon, renter og avdrag fellesgjeld, reparasjon og vedlikehold felles, løpende driftskostnader, felles bygningsforsikring og grunnpakke TV/internett)
- Dugnad: 100,-
- A-konto vann og avløp: 997,-

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

Kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 909 482,-
Som sekundærbolig: kr 3 637 929,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Borettslaget

Om borettslaget

Brøttet Borettslag består av 121 andeler på eiendommen.

- Radon: Nye målinger viser bedring etter installasjon av avsug i 38 boliger. Ny kontrollrunde pågår for å sjekke effekt av radonbrønner.
- Etterisolering: 14 nordvegger ferdigstilt i 2023. Arbeidet fortsetter årlig frem til 2027.
- Maling: Ingen behov for maling i 2025 – borettslaget dekker maling og vask, eier dekker pensler.
- Brøyting og parkering: Husk parkeringsforbud i stikkveier og vis hensyn ved gateparkering. Fartsgrensen skal overholdes.
- Skadedyr: Ny avtale med Antipest. Unngå mating av dyr og hold orden rundt

boligene.
- Dugnad: Vårdugnad før 17. mai – containere bestilles, og henger kan lånes ved behov.
- Trefelling og vedlikehold: Råtne trær fjernet, befaring med arborist våren 2025. Plattinger skal ikke festes i husvegger.
- Brannsikkerhet: Alle slokkeapparater byttes eller serviceres i løpet av 2024/2025.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- 2020 Nytt garasjeanlegg m. elbil lading
- 2020 Garasjeanlegg siste del
- 2021 Renovert balkonger på generasjonsboligene
- 2021 Nytt utstyr på den store lekeplassen
- 2021 Innvendige avløpsrør høytrykksspylt/renset2022
- 2022 Rens av mose og impregnering (kobberbånd) på de lave takene på byggetrinn 4
- 2023 Installert radonavsug på 12 boliger
- 2023 Etterisolert 14 stk nordvegger
- 2023 Installert radonavsug på 10 boliger
- 2024 Installert radonavsug på 7 boliger
- 2024 Etterisolert 25 stk nordvegger
- 2024 Fortsettelse av rens av mose/impregnering og påføring av kobbernånd på enheter med mye mose.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 406 342,-pr. 17.10.2025

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937043850, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 17.10.2025: 46 803 396
Andel av saldo: 406 343
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2042)
Flytende renter

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 955,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 211 156,-. For 2025 er det budsjettert et overskudd på kr. 1 696 241,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86236815

Tomt

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

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

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

Radonmåling
Det ble ifølge selger utført radonmåling i hele borettslaget Målingen viser at det er registrert under 100 becquerel per kubikkmeter for denne boligen. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde på Åssiden med kort vei til

både skole og barnehager.
Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.

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

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

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

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

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

Praktisk med kort gangavstand (300m) til nærmeste bussholdeplass i Brøttet med Linje 4.
Kort kjøreavstand til Gulskogen togstasjon med Linje R12.

Skoler og barnehager

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.1975. Det er beskrevet noen mangler i ferdigattesten, og det er usikkert om dette er utført. Ferdigattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger byggemeldte tegninger 08.05.1974 som samsvarer med dagens planløsning.

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

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse, flomfare, LNFR areal og offentlig eller privat tjenesteyting iht. kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 datert 18.06.2025.
Området er regulert boliger, felles grøntareal, gang og sykkelvei, kjørevei, offentlig friområde, parkeringsplass og privat vei iht. Aronsløkka nord reguleringsplan datert 24.10.1973, Unyansert formål og gangvei iht. Mindre vesentlig endring, Aronsløkka nord reguleringsplan datert 25.09.1980. Friluftsområde (på land) iht. Reguleringsplan for området Kjøsterudjuvet datert 09.08.1974, offentlig friområde iht. regulering for 120 DAA gravplassområde på Åssiden datert 27.08.1987, Allmennyttig formål - Barnehage, frisiktsone og turvei iht. Reguleringsplan for Kristian Brenners vei 170 - Barnehage datert 25.03.2003. Flere relaterte planer i området.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/117/141:
16.06.1975 - Dokumentnr: 3791 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Bestemmelse om garasje/parkering
Servitutt fra da eiendommen ble utskilt og bebygd

08.09.1977 - Dokumentnr: 6094 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
Trafokiosk ligger ved Brøttet 58 og 118 og elektrisitetverket eier disse.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. 3900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg boligstyling kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (dag og kveld) kr. 9 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 867,- 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 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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).

Vedlegg

Brøttet 91

Tilstandsrapport

Rekkehus
Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 117, bnr. 141
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1407 **Referansenummer:** AS1890

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Tekket med Decra-plater.
- Pulttak av trekonstruksjoner.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.
- Støpt gulv mot grunn.

Oppvarming:
- Varmefolie i kjøkken og toalettrom.
- Elektriske vamekabler i entreen, stue og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasje i felles rekke med plass nr 87.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av decra plater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.

Taket er bygget som pulttak av trekonstruksjoner. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i walk-in closet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.

Boligen har terrasse mot hagen på ca. 36 m², oppført i 2024, samt terrasse ved inngangspartiet på ca. 28 m², oppført i 2020.
Uteområdene er tekket med terrassdebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt, med naturstein i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet har belegg. Vegger og himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kombi stekeovn/mikro.
- Kombi stekeovn/damp.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling av malte plater. Gulvet har laminat med varmefolie.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt toalett.

Det er ingen ventilering i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.

Avløpsrør er fra 2017, med unntak av sluket som er nedstøpt i bunnplaten i vaskerommet. Stakeluke er tilgjengelig fra

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

underetasjen.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindus ventiler i øvrige rom.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har ingen synlig drenering og antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

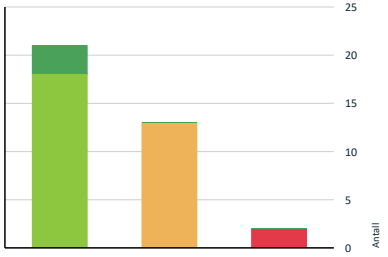
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

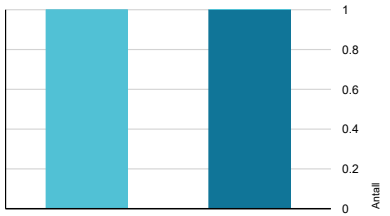
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.5 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Kobberrør	Gå til side

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av decra plater og er besiktiget fra taket.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.

Kledningen på forsiden er byttet ut i nyere tid hvor det er montert musebånd, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.

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

- Dette gjelder kledningen på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på kledningen fra byggeår, det er opplyst om at veggen skal fores ut og etterisoleres av borettslaget sommerhalvåret 2026.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget som pulttak av trekonstruksjoner.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i walk-in closet.

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

- Det er registrert at isolasjon og duk i tak på loft mangler, dette skyldes at trappen til takluken er for lang.
- Det er registrert noe misfarget isolasjon på loftet. Misfargen antas å skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig lufting og/eller lekkasje i dampsperren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å kontrollere luftingen i takkonstruksjonen og vurdere tiltak for å hindre oppfukting av isolasjonen.

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Terrassedøren fra vaskerommet er punktert.
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Skadede dører må erstattes med nye.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TG 2 settes da dørene har høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse mot hagen på ca. 36 m², oppført i 2024, samt terrasse ved inngangspartiet på ca. 28 m², oppført i 2020.
Uteområdene er tekket med terrassdebord.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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

Overflater er pusset opp i 2017/2018.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt en høydeforskjell på 16 mm innenfor en lengde på 2 meter i ett soverom, samt mindre skjevheter i gang.

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

TG 1 Radon

Det er opplyst om at borettslaget har utført radonmålinger i 2021 under grenseverdier.
Borettslaget holder på dokumentasjon.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i boden noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.
Det var ingen synlige tegn til saltutslag på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

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

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er oppgradert i 2016/2017 som egeninnsats av eier som er tømrer og teknisk fagingeniør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 16 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1.5 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulvet har belegg. Vegger og himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.5 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble vurdert som unødvendig, da det er fri innsynsmulighet bak konstruksjonen fra underetasjen.
Det er i tillegg montert Waterguard for å redusere risikoen for eventuelle fukt- eller vannskader.

Det gjøres oppmerksom på at ved totalrenovering av våtrom vil det alltid være en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1.5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kombi stekeovn/mikro.
- Kombi stekeovn/damp.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Tilstandsrapport



Mindre svelleskader nederst på innredning.

1.5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling av malte plater. Gulvet har laminat med varmefolie.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt toalett.

Det er ingen ventilering i rommet.

Rommet er ellers i normal stand utover det en kan forvente basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 3 settes da det ikke er noe ventilering i rommet. Ventilering bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.
Rørene er fra 2016/2017 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og leveringsområde.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Kobberrør

Bak utforet vegg i boden ble det registrert ett kobberrør fra eldre periode, tilknyttet utekranen bak huset.
Øvrige vannrør er fra renovering i 2017 og utført som rør-i-rør-system.

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

- Det er opplyst at kobberrørene blir fuktige/svetter når vannet til utekranen står på.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra 2017, med unntak av sluket som er nedstøpt i bunnplaten i vaskerommet. Stakeluke er tilgjengelig fra underetasjen.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad og vindus ventiler i øvrige rom.

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

- Det er ingen ventilering på toalettrom.
- Det er kun naturlig ventilering på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen synlig drenering og antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og begrenset inspeksjonsmuligheter.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da terrenget heller mot boligen. Det anbefales å etablere fall vekk fra grunnmuren eller etablere en ledegrøft for å lede bort overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra byggeåret 1975.
Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern, noe som var vanlig på tidspunktet.
Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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

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

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

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
1.5 Etasje	21			21	36
1 Etasje	44	6		50	28
Felles rekke med garasjer		15		15	
SUM	**114**	**21**			**64**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, walk-in closet, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1.5 Etasje	Vaskerom, kjøkken		
1 Etasje	Bod, stue, gang, entré, toalettrom	Utebod	
Felles rekke med garasjer		Garasje	

Kommentar

TBA:
- Terrasse bak hage på ca. 36 m²
- Terrasse ved inngangsparti på ca. 28 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 6 m²
- Garasje i felles rekke på ca. 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	104	10

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Rekkehus

S-rom
- Walk-in closet på ca. 4 m²
- Bod på ca. 6 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Eric Ancor Alonso Ygård	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Brøttet 91

Hjemmelshaver
Brøttet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRØTTET BORETTSLAG	950245573			Ygård Eric Ancor Alonso

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Brøttet 91, 3029 DRAMMEN
Gnr 117 - Bnr 141
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AS1890

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0335/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brøttet 91, 3029 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Eric Ancor Alonso Ygård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. november 2016

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: 86236815
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør.

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

Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør.

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

Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør. finnes bildedokumentasjon. totalrenovering i 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagd terrasser selv. Garasjeanlegget ble bygd på nytt i regi av borettslaget. Dette ble gjort av igeland garasje. taket er byttet av borettslaget i 2010. fasader er etterisolert og vinduer er byttet. vet ikke når, før min tid

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS - 70% EL renovering i 2016-2017

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

Når ble kontrollen utført? 2017 av Caverion i forbindelse med renovering

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kohlstad elektro

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS - totalrenovering i 2016-2017

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har fagbrev som Tømrer og er utdannet teknisk fagskole ingeniør. Totalrenovering av bolig i 2016-2017

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ca. 2021. Dokumentasjon foreligger hos borretslaget

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: Kan ha vært gjort av nordvik og partners da jeg kjøpte i 2016. usikker

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?
Ja

Beskriv: Opparbeidelse av parkeringsplass er godkjent av borettslaget men ikke søkt kommunen.

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?

Ja

Beskriv: -kobling mellom ned støpt rør til utekran og rør i rør svetter når vannet til utekranen står på. dette gjør at waterguard kan slå ut en sjelden gang. -to snorer til persienne i stue er røket.

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.

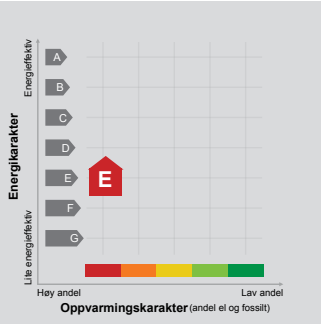
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0335/25

ENERGIATTEST

Adresse	Brøttet 91
Postnummer	3029
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158558971
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180912
Dato	16.10.2025



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 17 649 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:

17 649 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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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 Brøttet borettslag org nr 950 245 573.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brøttet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.
Forretningsførerer velges av Brøttets generalforsamling.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(§ 4-2 (1)Lyder: Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar).
Da det i Brøttet brl. er maksimalt fire andeler pr. husrekke, gjelder punkt (3) ikke for Brøttet brl.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
Andelseierens plikt til å sørge for adgang til boligen for at borettslaget skal få utført nødvendig vedlikehold gjelder også utenfor boligen. Borettslaget dekker ikke kostnader til reparasjon av skader, riving eller nyoppføring av treplattinger, belegningstein, hagevekster eller annet som er til hinder for å få utført nødvendig vedlikehold.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer 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 og sekretær blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

Ordensregler for Brøttet borettslag

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

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

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

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

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

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

Støyende utearbeid bør unngås på søn- og helligdager.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

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

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

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

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

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

Avfall skal ikke settes på eller utenfor dunkene/beholderne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt av generalforsamlingen den 28. april 2020.

Standarder for bygningsmessige endringer i Brøttet borettslag vedtatt på generalforsamling 2021

1. Skillevegg mellom leilighetenes uteområder

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

2. Andre skillevegger/rekkverk/gjerder

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

3. Terrasse/ platting

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

4. Tak over terrasse

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

5. Tak over inngangsparti

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

6. Innbygging av bod til entre/vindfang

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

7. Tilbygg på utebod

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

8. Ekstra frittstående bod/redskapsbod/lekestue

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

9. Ekstra vinduer

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

10. Utedører

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

11. Fargevalg

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

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

12. Tilbygg av boareal

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

13. Innvendige bygningsmessige endringer

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

14. Utvendig badestamp/boblebad

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

15. Drivhus i plast eller glass

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

16. Belegningsstein /mur

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til styret	Ja
Søknadspliktig til generalforsamlingen	Nei

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

***

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Brøttet Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 22.04.2025 kl. 19:30

Sted: Arontunet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen 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 overskudd på kr 211 156,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Nye benker lekeplass

Jeg tror det ville vært greit å ha en større trebenk og bord på lekeplassen.
Denne eksisterende bør også repareres.
Mange foreldre er på lekeplassen og står. Det ville vært mye bedre om det var minst én trebenk å sitte på rett foran den store sklien.

Forslag til vedtak: Styret jobber allerede med utbedringer av store lekeplass og har bestemt ved styremøte dato 17.02 vedtatt å kjøpe inn 2stk solide trebenker fra Åssiden vgs.

Reparering av eksisterende trebenk vil bli utført snarest.

5.2 Rammeavtale maler tjenester for pålagt vedlikehold

Rammeavtale malertjenester for pålagt vedlikehold

Med bakgrunn av vedlikehold av boligene i borettslaget fremmes det forslag om at styret fremforhandler en rammeavtale med et malerfirma. Denne avtalen må beboerne kunne gjøre bruk av i forbindelse med pålagt vedlikehold
Forslaget begrunnes slik:
- Alle beboere har ikke mulighet til å utføre disse oppgaver selv eller ved hjelp av venner bekjente.
- Påleggene gir styret et hms-ansvar dersom beboerne gjør oppgaven selv.
Forslag til vedtak:

Styret pålegges å fremforhandle en rammeavtale mht utførelse av pålagte arbeider knyttet utvendig maling av boligene.

Forslagstillere

Vilija & Karl Petter Hermansen Brøttet 71

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at vi får et tilbud fra NBBO`s Byggservice på forespurte sak. Byggservice er en total leverandør på vaktmester/håndverker tjenester og utemiljø mm. Da NBBO forholder seg til borettslag må beboer ytre ønsket arbeid til styret.

5.3 Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak 8.2

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlem fra byggetrinn 3 og 4 er tre år. Funksjonstiden for styremedlem fra byggetrinn 1 og 2 er for to år. Varamedlemmer velges
for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Vedtatt generalforsamling 28.04.2020

Forslag til vedtak: Endring av punkt 8.2

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

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder etter Jørgen Olsson.

Valgkomitéens innstilling er Espen Glesne

Forslag til vedtak: Espen Glesne som styreleder

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges styremedlem for 2 år etter Vibeke Christensen og evt. ett styremedlem for 1 år etter Espen Glesne hvis han blir valgt som styreleder.

Valgkomitéens innstilling er Vibeke Christensen innstilles for 2 år og Jørgen Dalby Olsson innstilles for 1 år

Forslag til vedtak: Vibeke Christensen gjenvelges for 2 år og Jørgen Dalby Olsson velges for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer for 1 år etter Inge Eliassen, Gro Larsen, Maren Lygren Kalager og Gro Wold.

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

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Inge Eliassen, Gro Larsen, Maren Lygren Kalager og Gro Wold.

6.4 Valgkomitè

Det skal velges valgkomitè for 1 år etter Leif Haugland, Anette Rødevand og Kristine Beate Tande DeLemos

Styrets innstilling er Kristine Beate Tande DeLemos. Styret er i prosess med å finne flere kandidater.

Forslag til vedtak: Kristine Beate Tande DeLemos gjenvelges og styret oppfordrer nyinnflyttede til å være med i valgkomitè.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Espen Glesne og Jørgen Olsson

Varadelegat: Vibeke Christensen og Nelly Witzell

Med vennlig hilsen for styret
25.03.2025
Jørgen Dalby Olsson

Styrets årsmelding 2024 for Brøttet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Brøttet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950245573. Borettslaget består av 121 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, Jørgen Dalby Olsson
Styremedlem, Vibeke Christensen
Styremedlem, Espen Glesne
Styremedlem, Tanya Steinbakk
Styremedlem, Nelly Payberg Witzell
Varamedlem, Maren Lygren Kalager
Varamedlem, Gro Larsen
Varamedlem, Gro Wold
Varamedlem, Inge Eliassen

Valgkomitè:

Anette Rødevand, Kristine Tande DeLemos og Leif Haugland har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Jørgen Olsson og Nelly Witzell

Varadelegat: Vibeke Christensen og Espen Glesne

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 13 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 138 saker.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Fortsette med etterisolering av nordvegger (kjøkkenvegg) 25 enheter pr. år
- Følge opp siste sjekk av radonmåling på de siste radonavsugene 7stk for 2024
- Overvann fra 800 meteren TT teknikk
- Reparere/skifte bly beslag for pipe hatter (Jensen blikk)
- Besikte tak som ikke har fått rens/kobberbånd

- Vann stengnings løsninger på boenhetene (Waterguard)
- Videreutvikle store lekeplass
- Bo guide for alle beboere i Brøttet
- Ny skilting barn leker, parkering info mm

Saker som har vært under arbeid:

- Radon. Det ble gjennomført måling av radonverdiene i alle 121 boligene i perioden februar og mars 2022 og ny måling av samtlige boliger desember 2023 til mars 2024. Måleresultat for 2022 viste at det var betydelige forskjeller i verdiene fra under 100bq til over 1000 bq pr m3. Etter at måle resultatet kom ble det bestemt at det skulle utføres to prøveoppsett av radonfanger. Det ble utført vellykket test av radonfangere (avsug) i nr. 15-19 og nr. 88-90. Resultatet var at boligene i rekken fikk reduserte redusere verdier. Styret besluttet å gå videre med avsug i de boligene hvor målingen viste over 400 bq3. Det er nå utført installasjoner i 11 rekker og 12 leiligheter, som omfatter til sammen 38 boenheter. Ny test ble utført i desember 22-januar 23 i 30 boliger for å få en bedre oversikt over status. Strøm til drift av et radonavsug utgjør ca. 870 KW på årsbasis. Utgiften vil bli fordelt på alle andelshaverne, med oppgjør en gang i året til de andelshavere som har avsuget. En tredje radon måling av samtlige boenheter. Dette med hensikt å sjekke om radonbrønner (12 brønner 2022 og 10 brønner 2023) reduserer målte verdier. Informasjon om verdier blir gitt til alle boenheter.
- Maling. Borettslaget dekker maling til vegger og vindu/dør lister utvendig samt husvask. Pensler dekkes av eier. Styret har vurdert at ingen trenger å male i 2025. Pensler dekkes av eier.
- Brøyting/strøing/feiing. Forrige sesong var snøfattig, men mye is og mange runder med strøing og oppfylling av våre 17stk sandkasser. Brøyting ved øverste rekke har gjort at 2 garasje har hatt problemer med å komme til sin garasje. Entreprenør ble kontaktet straks og utbedring utført dagen etter. Styret ønsker å få inn informasjon om skader på stikkveiene etter sesongens brøyting.
- ***Garasjene. Vedrørende ladeboksene er det er gjort avtale med Firma W. Kolstad AS om oppdatering av systemet ved endring av andelseiere og e-postadresser. Pris er nå pr. KW kr 1,50 som faktureres andelseier.***
- Skadedyr. Fortsatt har borettslaget noe problemer med gnagere. Ny avtale er undertegnet med Antipest Skadedyrkontroll. Styret minner om å plukke opp nedfallsfrukt og generell orden rundt boligene! Mating av rådyr er ikke lov. ref: Ordensreglene.
- Varmepumper. 2 søknader om varmepumpe er innvilget.
- Piper/Tilsyn av fyringsanlegg. Styret minner om at man skal sette klar stige ved feiing og gjøre klart etter instruks fra feievesenet.
- Parkering i stikkveiene. Minner igjen om at parkering ikke er tillatt på våre interne veier.
- Parkering hovedvei/garasjene. Styret ønsker at alle beboere bruker sine garasjer til biloppstilling og henviser til sunn fornuft ved gateparkering. Tenk på adkomst for blålysetater, søppeltømming og brøyte-feiemannskaper. Om dette ikke blir fulgt blir Drammen Parkering tilkalt for bøtelegging evt. borttauing. Husk å ikke parkere slik at alle får tilgang til sin garasje.
- Fart i Brøttet. Styret henstiller igjen til at fartsgrensen overholdes! Det er mange barn i Brøttet og våren gjør at det er mange myke trafikanter på våre veier! Klage er sendt til kommunen ang. hjemmesykepleien sine biler.
- Dugnad. Det har vært rekord oppmøte på fjorårets dugnad! Vårdugnad vil bli avholdt før 17.mai og styret bestiller 3 stk. container til dette og OM plass så kan beboere kvitte seg med hageavfall etter dugnaden da RFD ikke har oppsamling av dette heller i år. Borettslaget disponerer egen henger og lånes ut etter forespørsel.
- Forsikringssaker. Det har vært flere forsikringssaker i fjor, bla skader som skyldes vann og skadedyr. Styret har sendt brev til Drammen kommune om utbedring av vannveier/drenskummer i 800 meteren for å kvitte seg med overvann. Det vil alltid være behov for frie vannveier i et borettslag som har vår lokasjon.
- Internettsiden. Styret har bestemt at vår nettside og domene blir terminert og dette er sagt opp i sept. 23. Denne bortfaller høsten 2024 grunnet et års kontrakt. **Informasjon, vedtekter og lignende om borettslaget ligger i NBBO portalen.**
- Hundehold. Styret minner om at det er båndtvang hele året på borettslagets

eiendom. Samtidig henstilles det til at man tar opp hundebæsj på tur.
- Etterisolering nordvegger. Styret har sørget for etterisolering av 14 nordvegger BT4 i 2023. Dette arbeide ble bestemt utført i 2023 og videreført over driften de kommende år, slik at en unngår nye låneopptak. Ny avtale vil bli undertegnet med samme entreprenør og 23-25 vegger vil få etterisolering årlig fra 2024 og avsluttes i 2027. Arbeidet starter videre i øverste rekke da behovet er størst der.
- Plattinger. Styret minner om: Plattinger som er festet i panelveggen krever tiltak. Det er oppdaget og reparert flere kjøkkenvegger på grunn av råteskade, da det har manglet avstand mellom platting og vegg. Til orientering så er det ikke lov til å feste plattinger i trevegg.
- Trefelling. Styret har i 2023/2024 sørget for felling av trær som enten var råtne eller var i fare for å ramle ned på bygningsmassen. Vi vil i april i år bestille en full befaring av hele borettslaget av godkjent arborist/trefeller. Minner om at vi bor i skogkanten og trærne i Brøttet er en del av vårt borettslag.
- Pulverapparater. Alle slokkeapparater skal byttes på forsommeren da sjekk av disse i desember viste at det var behov for utskiftning. Apparatene er nå over 10år gamle og skal da enten kjøres en full service eller byttes med nye. Styret har bestemt å gjøre en godkjent service på disse i år. Alle slukkeapparater er nå byttet i 2024/2025

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2020 Garasjeanlegg siste del
- 2021 Renovert balkonger på generasjonsboligene
- 2021 Nytt utstyr på den store lekeplassen
- 2021 Innvendige avløpsrør høytrykksspylt/renset
- 2022 Rens av mose og impregnering (kobberbånd) på de lave takene på byggetrinn 4
- 2022 Installert radonavsug på 12 boliger
- 2023 Etterisolert 14 stk nordvegger
- 2023 Installert radonavsug på 10 boliger
- 2024 Installert radonavsug på 7 boliger
- 2024 Etterisolert 25 stk nordvegger
- 2024 Fortsettelse av rens av mose/impregnering og påføring av kobberbånd på enheter med mye mose

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 antall ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86236815. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader

organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, 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 7 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3.257.143,- millioner.

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

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andel 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

31.03.2025

Jørgen Dalby Olsson

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler Brøttet Borettslag

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**5 810 283**	**7 061 576**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	211 156	1 088 201
Tilgang Bygg	-697 204	-750 288
Opptak lån / avdrag på lån	-1 504 516	-1 727 148
Andre forhold som påvirker disp midler	390 528	137 943
Årets endring i disponible midler	**-1 600 037**	**-1 251 292**
Disponible midler 31.12	**4 210 247**	**5 810 283**

Tilgang bygg gjelder kostnader knyttet til installasjon av radonbrønner pga høye målte radonverdier.
" Andre forhold som påvirker disp.midler" er avskrivninger kr 390.528,- av etablering elbil lading, snøfreser og klipper .

Resultatregnskap Brøttet Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	9 845 661	9 020 742	9 716 029	10 177 704
Andre inntekter	1	67 371	0	0	55 000
Gevinst v/salg anleggsmidler	1	0	10 666	0	0
Sum inntekter		**9 913 032**	**9 031 408**	**9 716 029**	**10 232 704**
Kostnader					
Personalkostnader	2	400 987	400 283	395 973	367 858
Avskrivninger	3	390 528	354 597	351 330	390 527
Kommunale avgifter		1 758 210	1 517 120	1 572 534	1 908 565
Strøm og annen energi	4	162 505	3 768	70 000	105 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	2 592 056	1 659 702	2 356 800	1 298 000
Løpende driftskostnader	6	124 449	280 068	206 000	160 000
Administrativ konsulentbistand	7	284 879	272 458	269 353	300 845
Digitale tjenester		634 924	608 303	628 800	641 500
Forsikringer		624 232	536 915	627 387	797 323
Andre driftskostnader	8	310 819	272 828	116 300	116 300
Sum driftskostnader		**7 283 589**	**5 906 042**	**6 594 477**	**6 085 918**
Driftsresultat		**2 629 443**	**3 125 366**	**3 121 552**	**4 146 786**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		265 073	192 553	1 000	213 200
Andre finansinntekter		57 318	47 319	45 000	0
Rentekostnader		2 740 678	2 277 037	3 030 626	2 663 745
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 418 287**	**-2 037 165**	**-2 984 626**	**-2 450 545**
Årets resultat		**211 156**	**1 088 201**	**136 926**	**1 696 241**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		211 156	1 088 201	0	0
Sum disponeringer		**211 156**	**1 088 201**	**0**	**0**

Balanse - Brøttet Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 110 510	2 110 510
Bygninger	9	20 348 913	19 651 709
Andre driftsmidler	3	814 297	1 204 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**23 273 720**	**22 967 044**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 201	36 826
Erstatningsmessige skader		86 503	85 461
Andre fordringer		917 827	624 445
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	5 933 608	6 350 818
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 875	2 200
Sum omløpsmidler		**6 966 014**	**7 099 751**
SUM EIENDELER		**30 239 735**	**30 066 795**

Balanse - Brøttet Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 100	12 100
Opptjent egenkapital		-25 267 880	-25 479 036
Sum egenkapital	**11**	**-25 255 780**	**-25 466 936**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	47 571 647	49 076 163
Borettsinnskudd		5 168 100	5 168 100
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 551	17 962
Gjeld til forretningsfører		0	100
Leverandørgjeld		1 395 210	1 086 007
Skyldig off. myndigheter		7 301	5 903
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 435	6 317
Påløpne renter		14 687	14 521
Annen kortsiktig gjeld		1 313 584	158 657
Sum gjeld		**55 495 514**	**55 533 730**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 239 735**	**30 066 795**

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Dalby Olsson
Styreleder

Vibeke Christensen
Styremedlem

Nelly Payberg Witzell
Styremedlem

Espen Glesne
Styremedlem

Tanya Steinbakk
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.

Noter Brøttet Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	8 329 416	7 712 904
3608 Vannmåler, vann/avløp	1 215 621	1 007 420
3625 Feiing	93 936	93 730
3627 Dugnad	145 200	145 200
3646 Innbetaling til vedlikehold	61 488	61 488
3622 Strømforbruk elbil	67 371	0
3800 Gevinst ved avgang anleggsmidl.	0	10 666
Sum	**9 913 032**	**9 031 408**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	45 000	2 000
5137 Andre lønnskostnader	0	42 500
5150 Opptjente feriepenger	6 435	6 318
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	48 645	48 575
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	907	891
Sum	**400 987**	**400 283**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Anleggsmidler

	Opplegg elbilladning	Honda Snøfreser	Rider inkl utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 403 314	24 263	235 988
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 403 314	24 263	235 988
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 773 875	24 263	51 131
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	629 439	0	184 857
Årets avskrivninger :	343 331	0	47 198
Anskaffelsesår :	2019	2010	2023
Antatt levetid i år :	7	8	5

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

Klientnr. 70 Brøttet Borettslag org.nr. 950245573

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Strøm radonvifte (ref andelseiere)	26 618	0
6340 Lys, varme	135 888	3 768
Sum	**162 505**	**3 768**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	233 117	225 950
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	234 654	92 433
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	99 092	99 022
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	180 959	219 194
6640 Periodisk vedlikehold	1 844 234	973 104
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	50 000
Sum	**2 592 056**	**1 659 702**

Kto 6640: Kostnader til etterisolering vegger kr 1.554.234, 2 trapper kr 124.500,- og spyling tak og legge beslag kr 165.500,-

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	121 075	148 051
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 374	131 104
6780 Andre driftsavtaler	0	913
Sum	**124 449**	**280 068**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	5 575	6 875
6710 Forretningsførerhonorar	244 854	232 308
6711 Honorar administrative tjenester	34 450	33 275
Sum	**284 879**	**272 458**

Noter Brøttet Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	232 774	186 224
6500 Verktøy	10 039	613
6540 Inventar	3 348	0
6550 Driftsmateriale	0	494
6553 Lisenskostnader	949	18 189
6800 Kontorrekvisita	0	675
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 624	140
7000 Drivstoff	3 140	2 088
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	85	3 122
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	311
7420 Gave og tilskudd	1 319	539
7450 Kontingent boligbyggelaget	36 300	30 250
7710 Styremøter	8 628	8 142
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 814	14 242
7770 Bank og kortgebyrer	7 800	7 800
Sum	**310 819**	**272 828**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	2 110 510	2 110 510
1100 Bygninger	16 865 805	16 865 805
1101 Rehabilitering og påkostninger	2 477 147	1 779 942
1102 Garasjer og Carporter	799 500	799 500
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	206 462	206 462
Sum	**22 459 423**	**21 762 219**

Kto 1101: Kostnader til installering av radonbrønner utgjør kr 697.204,- i 2024.

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	434 554	1 112 612
1933 Plasseringskonto 31+	5 499 053	5 238 207
Sum	**5 933 608**	**6 350 818**

En plasseringskonto med 31 dagers binding er opprettet.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	-25 267 880	-25 479 036
SUM EGENKAPITAL	**-25 255 780**	**-25 466 936**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av tidl. lån (div.vedlikehold/garase
Lånenummer:	**94937043850**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	55 091 467
Lånesaldo 01.01:	49 076 163
Avdrag i perioden:	1 504 516
Lånesaldo 31.12:	**47 571 647**
Saldo 5 år frem i tid:	38 718 141

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937043850	93	413 013	38 410 209
	14	390 895	5 472 530
	14	263 496	3 688 944

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Brøttet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brøttet Borettslag

Styreleder	Jørgen Dalby Olsson (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Vibeke Christensen (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tanya Steinbakk (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Espen Glesne (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Nelly Payberg Witzell (sign.)	27.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brøttet Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 19:30 - Arontunet.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 25

Antall andeler representert ved fullmakt :0

Totalt antall andeler representert i møtet: 25

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Dalby Olsson

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Espen Glesne

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke behov for tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Elin Hansen Grønland

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Jørgen har gjennomgått årsmelding.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Marianne Næss gjennomgår økonomien.

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 211 156,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

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

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Nye benker lekeplass

Jeg tror det ville vært greit å ha en større trebenk og bord på lekeplassen.
Denne eksisterende bør også repareres.
Mange foreldre er på lekeplassen og står. Det ville vært mye bedre om det var minst én trebenk å sitte på rett foran den store sklien.

Vedtak:
Styret jobber allerede med utbedringer av store lekeplass og har bestemt ved styremøte dato 17.02 vedtatt å kjøpe inn 2stk solide trebenker fra Åssiden vgs.

Reparering av eksisterende trebenk vil bli utført snarest.

5.2 Rammeavtale maler tjenester for pålagt vedlikehold

Rammeavtale malertjenester for pålagt vedlikehold

Med bakgrunn av vedlikehold av boligene i borettslaget fremmes det forslag om at styret fremforhandler en rammeavtale med et malerfirma. Denne avtalen må beboerne kunne gjøre bruk av i forbindelse med pålagt vedlikehold
Forslaget begrunnes slik:
- Alle beboere har ikke mulighet til å utføre disse oppgaver selv eller ved hjelp av venner bekjente.
- Påleggene gir styret et hms-ansvar dersom beboerne gjør oppgaven selv.
Forslag til vedtak:

Styret pålegges å fremforhandle en rammeavtale mht utførelse av pålagte arbeider knyttet utvendig maling av boligene.

Forslagstillere

Vilija & Karl Petter Hermansen Brøttet 71

Vedtak:

Styret anbefaler at vi får et tilbud fra NBBO`s Byggservice på forespurte sak. Byggservice er en total leverandør på vaktmester/håndverker tjenester og utemiljø mm. Da NBBO forholder seg til borettslag må beboer ytre ønsket arbeid til styret.

5.3 Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak 8.2

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlem fra byggetrinn 3 og 4 er tre år. Funksjonstiden for styremedlem fra byggetrinn 1 og 2 er for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Vedtatt generalforsamling 28.04.2020

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Endring av punkt 8.2

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

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder etter Jørgen Olsson.

Valgkomitéens innstilling er Espen Glesne

Vedtak:

Espen Glesne som styreleder

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges styremedlem for 2 år etter Vibeke Christensen og evt. ett styremedlem for 1 år etter Espen Glesne hvis han blir valgt som styreleder.

Valgkomitéens innstilling er Vibeke Christensen innstilles for 2 år og Jørgen Dalby Olsson innstilles for 1 år

Vedtak:

Vibeke Christensen gjenvelges for 2 år og Jørgen Dalby Olsson velges for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer for 1 år etter Inge Eliassen, Gro Larsen, Maren Lygren Kalager og Gro Wold.

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

Vedtak:

Gjenvalg på Inge Eliassen, Gro Larsen, Maren Lygren Kalager og Gro Wold.

6.4 Valgkomitè

Det skal velges valgkomitè for 1 år etter Leif Haugland, Anette Rødevand og Kristine Beate Tande DeLemos

Styrets innstilling er Kristine Beate Tande DeLemos. Styret er i prosess med å finne flere kandidater.

Vedtak:

Kristine Beate Tande DeLemos gjenvelges og styret oppfordrer nyinnflyttede til å være med i valgkomitè.

6.5 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:

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Espen Glesne og Jørgen Olsson

Varadelegat: Vibeke Christensen og Nelly Witzell

Protokoll for Brøttet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

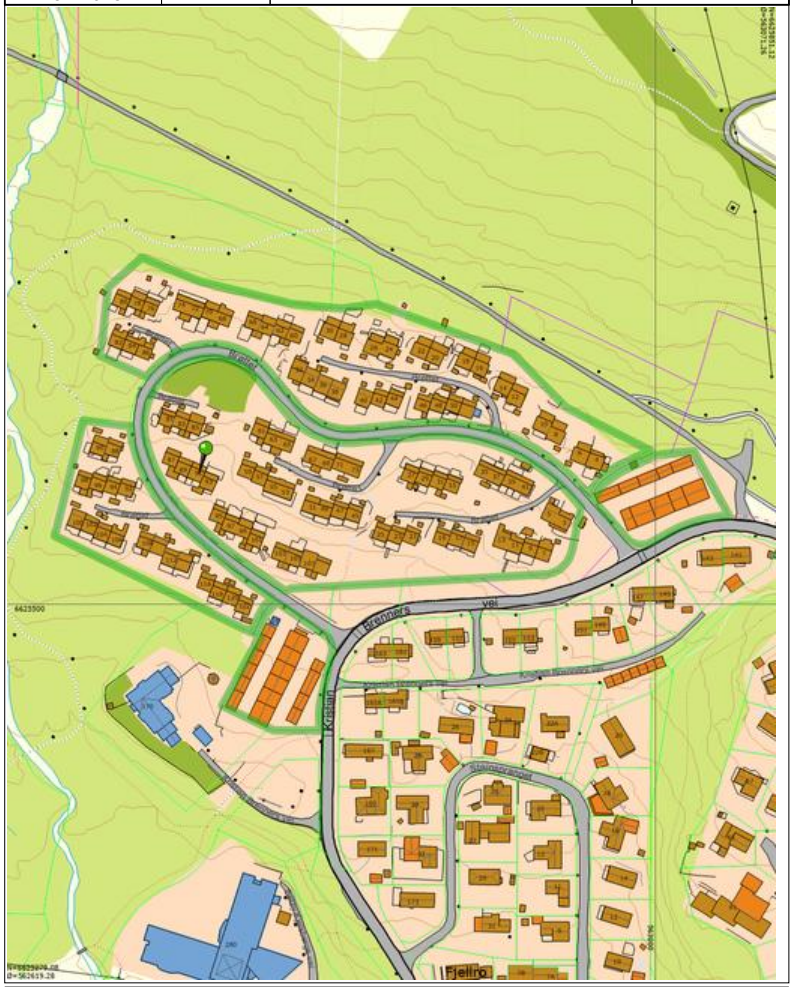
Møteleder	Jørgen Dalby Olsson (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Espen Glesne (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Elin Hansen Grønland (sign.)	22.04.2025

Drammen kommune

Kartutsnitt

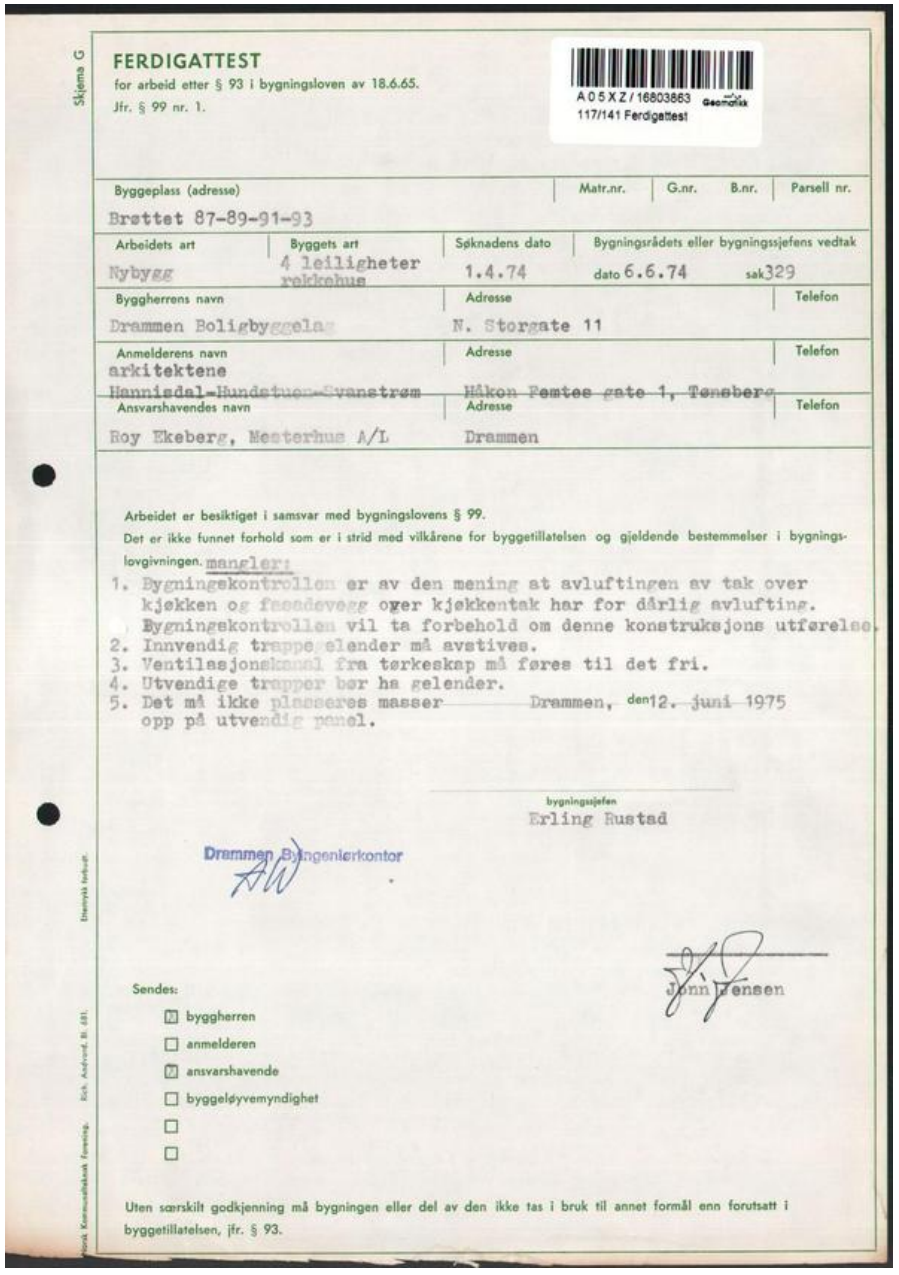
Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøttet 91 3029 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

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



Skjema G

FERDIGATTEST

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

A 0 5 X Z / 16803863 Geomatikk
117/141 Ferdigattest

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brøttet 87-89-91-93				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	4 leiligheter rekkehus	1.4.74	dato 6.6.74 sak 329

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Drammen Boligbyggelag	N. Storgate 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
arkitektene Hannisdal-Rundstuen-Svanerøm	Håkon Femtee gate 1, Tønsberg	

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

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. mangler:

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

Drammen, den 12. juni 1975

bygningssjefen
Erling Rustad

Drammen Bygningskontor
AW

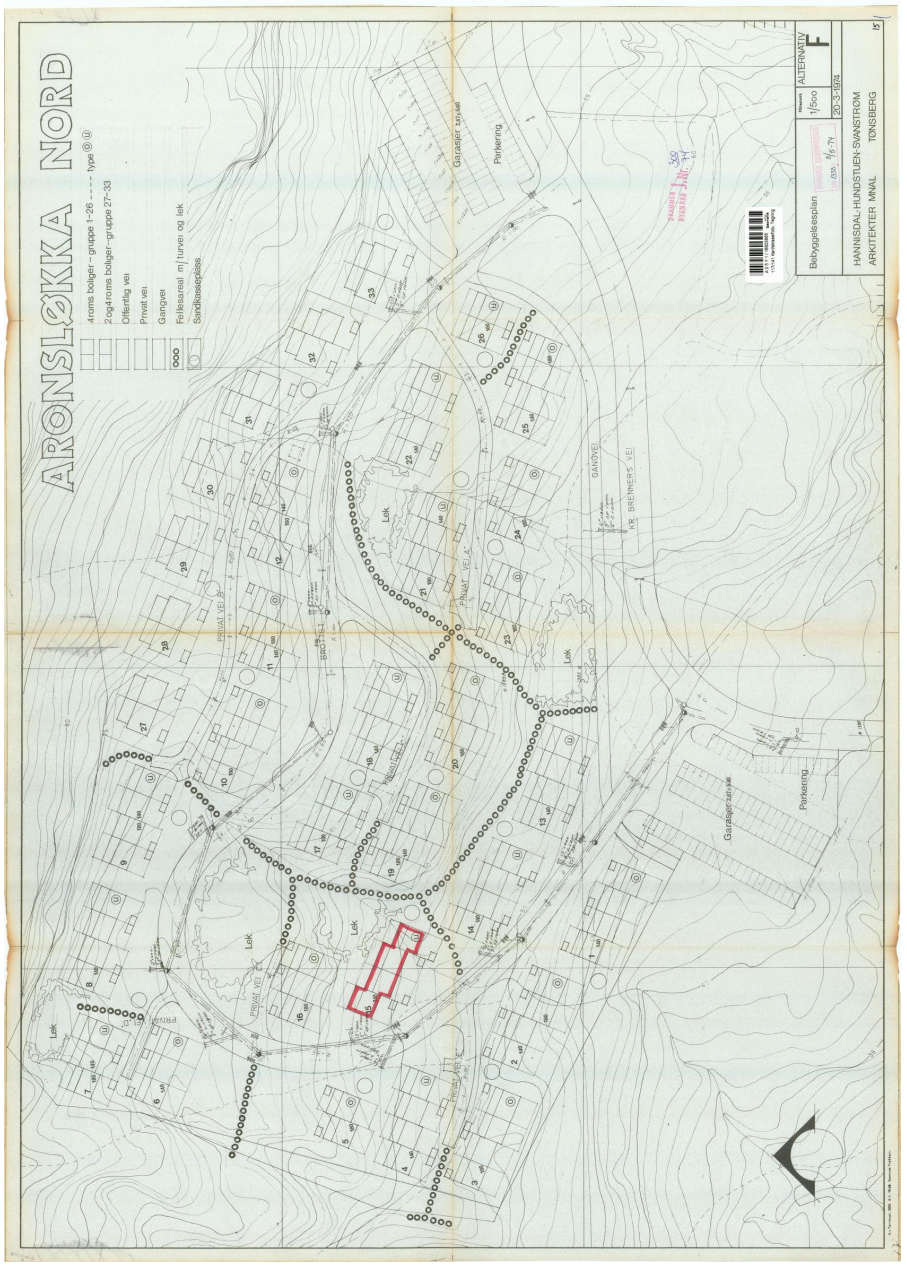
Jonn Jensen

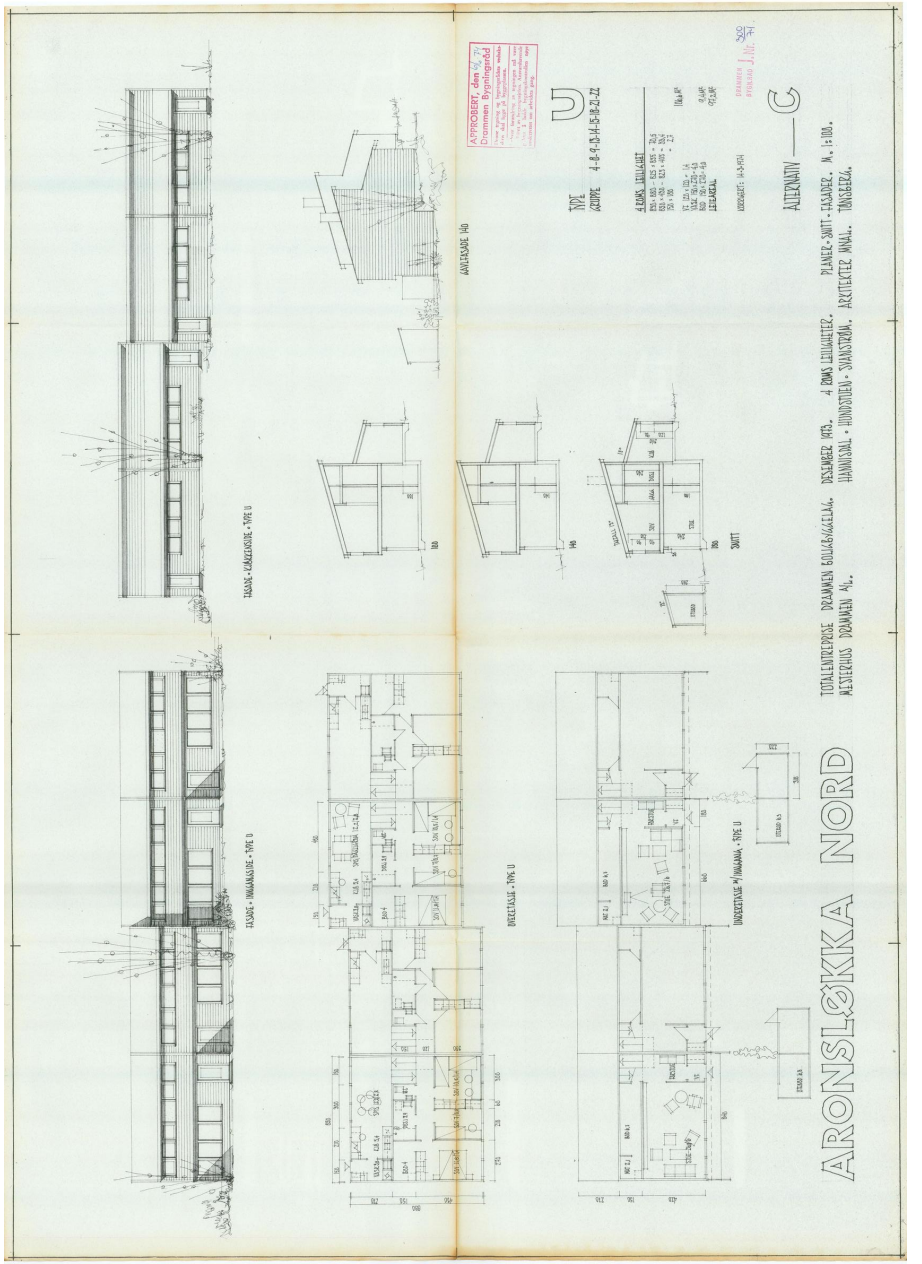
Sendes:

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

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord, Bl. 681. Utenrykk forbudt.


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


ARONSLØKKA NORD
TOTALENTREPRISE DRAMMEN BOLIGBYGGELAG. DESEMBER 1973. 4 ROMS LEILIGHETER.
MESTERHUS DRAMMEN A/L. HANNISDAL + HUNDSTUEN + SVANSTRØM. ARKITEKTER MNAL. TØNSBERG.
PLANER - SNITT - FASADER. M. 1:100.
ALTERNATIV — C
TYPE U
ADOMPE 4-8-9-13-14-15-18-21-22
APPROBERT, dato
Drammen Byggningsråd
4 ROMS LEILIGHET
BRUKSAREAL
SNITT
FASADE - VARIASJON - TYPE U
FASADE HØ
BRETTEFASADE - TYPE U
UNDERETASJE m/HAGEMANN. - TYPE U

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3791/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:20

Skj: kr.26.250,-

Db.nr. 03791 16 6 75 Drammen Byrett

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Drammen kommune v/ finansrådmannen i henhold til bystyrets vedtak av 26. mars 1974 og Drammen BoligbyggelagA/L er det inngått slik avtale:

1. Drammen kommune selger og overdrar det areal som på kart datert 7/1 1975 er omkranset med rød strek. Utover dette betaler Drammen Boligbyggelag A/L også for de areal innenfor reguleringsplanen som medgår til offentlige veier (unntatt offentlige gangveier) og friområder. Drammen kommune beholder hjemmelen til de sistnevnte areal.

   Det areal det samlet skal betales for utgjør ca. 58,7 dekar.

2. Salgssummen utgjør kr. 2.079.600. I denne sum er inkludert arealets del av utgiftene ved opparbeidelsen av Kristian brenners vei og Betzy Kjeldsbergs vei.

3. Kjøpesummen skal betales mot skjøte fritt for pengeheftelser.

4. I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen også betale særskilt tilskudd til kloakkrenseanlegg med kr. 1.000 pr. leilighet.

5. Tekniske arbeider innenfor reguleringsgrensene utenom hovedveien Brøttet med nødvendige ledninger og den offentlige gangvei, utføres og bekostes i sin helhet av Boligbyggelaget.

6. Arbeidet på feltet skal være igangsatt innen 1 år regnet fra det tidspunkt alle hindringer for igangsetting som Boligbyggelaget ikke er skyld i er ryddet av veien, ellers har kommunen rett til å kjøpe arealet tilbake til samme pris som Boligbyggelaget har gitt for det uten tillegg av renter.

7. Uten byingeniørens tillatelse må ikke veigrunn beslaglegges for lagring eller hensetting av masser, materialer, boder o.l.

8. Tomtene skal bebygges i samsvar med den reguleringsog bebyggelsesplan som er vedtatt for området. Arealet eller deler av det kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets samtykke.

9. Plan og profiler for terrengbehandling må sendes inn sammen med byggeanmeldelsen.

10. Trær på arealet må ikke hugges uten parksjefens samtykke.

11. Rørleggerarbeide må anmeldes samtidig med det øvrige av byggearbeidene. Det gjøres oppmerksom på at dublikatsystem for kloakken skal benyttes. Rørtype og dimensjoner skal godkjennes av byingeniøren.

12. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledning og telefonledninger over arealet, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle at det legges vann- og kloakkledninger over arealet, og ledningenes eier har rett til å

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3791/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:20

etterse, reparere og omlegge disse mot å sette terrenget i ordentlig stand igjen. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller på annen måte. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra ingeniørvesenet og/eller elektrisitetsverket.

13. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot arealet. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

14. Hvor arealet grenser til gate som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor arealgrensene. Om eieren finner det ønskelig av hensyn til arealet utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs gate, må muren utføres og bekostes av eieren. Arbeidet med dette må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

15. Hvor arealet støter til offentlig vei, påhviler det eieren å sørge for renhold, opprensking og slått av veigrøft utenfor eiendommen. Ved innkjøringen må det anordnes gjennomløp for vann i veigrøften. Gjennomløpet bekostes av kjøperen og utføres av minimum 200 mm armert betongrør. Det påhviler også eieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang. Konsentrert overvann tillates ikke ført ut i offentlig vei, men må føres ut i privat sluk og privat overvannsledning. Ved private avkjørsler kreves en horisontal avstand på 1,5 m fra veikant før stigning eller fall begynner.

16. Vedlikehold og brøyting av private veier på feltet er kommunen uvedkommende.

17. Arealet selges i den stand det befinner seg ved skjøteutstedelsen.

18. Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på arealet. Oppmålingsvesenets tjenestemenn har når som helst rett til å benytte disse. Dersom kjøperen skal foreta arbeider på tomten som enten vil fjerne eller overdekke polygonpunkt skal det gis melding til oppmålingsvesenet. Dersom polygonpunkt blir ødelagt uten at slik melding blir gitt, er eieren ansvarlig for kostnadene ved å etablere nytt punkt.

19. Stikkledninger for vann og avløp som er lagt inn på tomtene av kommunen, skal være Boligbyggelagets eiendom og ansvar ut til hovedledningene i gaten. Eventuelle nye stikkledninger må legges og bekostes av Boligbyggelaget. Lagte stikkledninger som ikke benyttes, må oppgraves og plugges forskriftsmessig uten utgift for kommunen.

20. Private felles ledninger for vann og avløp innen feltet må vedlikeholdes av vedkommende brukere i fellesskap. Brukernes plikter og rettigheter i denne forbindelse må være nøye angitt i erklæringer som skal godkjennes av byingeniøren og tinglyses som heftelser på de berørte eiendommer uten utgifte for kommunen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3791/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:20

21. De regulerte felles parkerings og garasjeanlegg må være opparbeidet/bygget før innflytting i boligene. Den offentlige kjørevei skal være bare nyttes til varetransport og annen nødvendig kjøring, mens vanlig parkering er forbudt. Hvis dette ikke overholdes til enhver tid, kan veien ikke påregnes brøytet av kommunen.

22. Kommunen er ikke avsvarlig for skader på bebyggelse, tomter, private veier og ledninger e.l. som skyldes overvann fra bekker og terreng i eller utenfor tomtefeltet.

23. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på liv og eiendom som skyldes ras, steinsprang eller annen terrengforandring i eller utenfor tomtefeltet.

Drammen, den 13. januar 1975

Ivar Gundersen
Gunleik Madsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3791/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/6094/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:18

O V E R E N S K O M S T

D. b. nr. 6094
8/9 1977.

mellom

Drammen Boligbyggelag A/L
~~Brøttet Borettslag~~, nedenfor benevnt eieren

og

Drammens Elektrisitetsverk, nedenfor benevnt DEV:

Dags dator er det inngått følgende overenskomst mellom ovennevnte parter angående plasering av transformatorkiosk.

1. Eieren gir med dette DEV rett til på sin eiendom Brøttet 140 i Drammen å plasere to transformatorkiosker. Kioskene har fått gateadresse Brøttet 58 og 118 og beliggenheten er vist på DEV Kabelkart Z 4.
   Fra kiosken skal DEV på vanlig måte fordele elektrisk energi til sine abonnenter, også til forbrukerne utenfor eiendommen Brøttet 140.
2. DEV skal til enhver tid ha fri adkomst til kioskene over eiendommen fra offentlig gate, også med lastebil.
3. DEV har videre rett til i forbindelse med transformatorkiosken å legge, ha i drift og vedlikeholde nødvendige høy- og lavspent jordkabler over eiendommen.
   Eieren plikter å vise aktsomhet i sine disposisjoner av eiendommen slik at kablene ikke blir skadet. Hvis kablene på noe tidspunkt blir til hinder for eierens disponering av eiendommen, plikter DEV etter avtale å besørge kablene flyttet til annet sted, eller beskytte dem på betryggende måte. Hvis det tenkes oppført bygning over kablene, eller DEV ellers finner det hensiktsmessig, har DEV rett til å anbringe kabelkanaler slik at vedlikehold og eventuell legging av nye kabler lett kan utføres.
4. Et hvert arbeide som DEV må utføre på eiendommen, plikter DEV å utføre så hurtig som forholdene tillater, og etter endt arbeide skal alt istandsettes som tidligere og arbeidsstedet ryddiggjøres uten utgifter for eieren.
5. Skulle eieren ønske å foreta om- eller tilbygging av eiendommen, må det påsees at DEV også under byggetiden kan føre nødvendig tilsyn med transformatorkioskene. Eventuelle forandringer må ikke førestil at adkomsten til kiosken vanskeliggjøres, og ventilasjonsforholdene må ikke bli dårligere enn tidligere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/6094/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:18

- 2 -

Eieren plikter på forhånd å forelegge eventuelle ombyggingsplaner for DEV til uttalelse og gi minst en måneds varsel før noe arbeid settes igang.

6. Eieren skal ikke kunne gjøre ansvar gjeldende ovenfor DEV for de vanlige ulemper som måtte følge av transformatorkioskens innredning og drift.
7. Denne overenskomst gjelder så lenge DEV har behov for transformatorkiosken. Ved eventuell nedleggelse faller DEV's rettigheter bort og eieren kan forlange kiosken revet og området ryddiggjort uten omkostninger for seg. Ytterligere krav kan eieren ikke gjøre gjeldende.
8. Verdien av disse bruksretter settes til kr. 3.000,- en gang for alle. Oppgjør skjer på omforent måte.
9. Denne overenskomst er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene hver beholder sitt. Den kan tinglyses som heftelse på eiendommen Brøttet 140 i Drammen. DEV besørger tinglysingen og bestrider utgiftene med dette.

Drammen, den 5.9.1977

Drammens Elektrisitetsverk
P. Nordbø
Adm. direktør

Drammen Boligbyggelag
Ivar Gundersen Inger Borgen

Eier

DEV

Til vitterlighet:

Herved bevitnes at: Ivar Gundersen og Inger Borgen
egenhendig har undertegnet denne overenskomst og er over 20 år.

Grethe Enger

OVERENSKOMST

D. b. nr. 6094 A
8/9-1977.

mellom

Drammen Boligbyggelag A/L
~~Kastanjeveien Borettslag~~, nedenfor benevnt eieren

og

Drammens Elektrisitetsverk, nedenfor benevnt DEV:

I henhold til betingelser for levering av elektrisk energi, vedtatt av Bystyret i Drammen 20.1.1975, § 5, siste ledd, er det dags dato inngått følgende overenskomst mellom ovennevnte parter angående plasering av transformatorkiosk.

1. Eieren gir med dette DEV rett til å disponere over et rom i bygning på sin eiendom Kastanjeveien 88 i Drammen. Rommets størrelse er ca. 18 m^2 og er beliggende i garasjekjeller i Kastanjev. 94 (gateadresse). Beliggenheten er vist på DEV Kabelkart Y8.
   DEV har rett til å innrede rommet som transformatorkiosk og fra kiosken på vanlig måte fordele elektrisk energi til sine abonnenter, også til forbrukere utenfor eiendommen Kastanjeveien 88.
2. DEV skal til en hver tid ha fri adkomst til kiosken over eiendommen fra offentlig gate, også med lastebil.
3. DEV har videre rett til i forbindelse med transformatorkiosken å legge, ha i drift og vedlikeholde nødvendige høy- og lavspent jordkabler over eiendommen.
   Eieren plikter å vise aktsomhet i sine disposisjoner av eiendommen slik at kablene ikke blir skadet. Hvis kablene på noe tidspunkt blir til hinder for eierens disponering av eiendommen, plikter DEV etter avtale å besørge kablene flyttet til annet sted, eller beskytte dem på betryggende måte. Hvis det tenkes oppført bygning over kablene, eller DEV ellers finner det hensiktsmessig, har DEV rett til å anbringe kabelkanaler slik at vedlikehold og eventuell legging av nye kabler lett kan utføres.
4. Et hvert arbeide som DEV må utføre på eiendommen, plikter DEV å utføre så hurtig som forholdene tillater, og etter endt arbeide skal alt istandsettes som tidligere og arbeidsstedet ryddiggjøres uten utgifter for eieren.

- 2 -

5. Skulle eieren ønske å foreta om eller tilbygging av eiendommen, må det påsees at DEV også under byggetiden kan føre nødvendig tilsyn med transformatorkiosken. Eventuelle forandringer må ikke føre til at adkomsten til kiosken vanskeliggjøres, og ventilasjonsforholdene må ikke bli dårligere enn tidligere. Eieren plikter på forhånd å forelegge eventuelle ombyggingsplaner for DEV til uttalelse og gi minst en måneds varsel før noe arbeid settes igang.
6. Eieren skal ikke kunne gjøre ansvar gjeldende ovenfor DEV for de vanlige ulemper som måtte følge av transformatorkioskens innredning og drift.
7. Denne overenskomst gjelder så lenge DEV har bruk for transformatorkiosken. Ved eventuell nedleggelse faller DEV's rettigheter bort og eieren kan forlange alt utstyr fjernet og rommet ryddiggjort uten omkostninger for seg. Ytterligere krav kan eieren ikke gjøre gjeldende.
8. For tinglysing settes verdien av denne disposisjonsrett til kr. 1.000,- en gang for alle.
9. Bygningsmessige merutgifter eieren blir påført ved plasering av transformatorkiosken i bygningen betales av DEV etter nærmere avtale og oppgjør skjer på omforent måte.
10. Denne overenskomst er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene får sitt. Den blir å tinglyse som heftelse på eiendommen Kastanjeveien 88 i Drammen.
    DEV besørger tinglysingen og bestrider utgiftene med dette.

Drammen, den 5.9.1977

Drammen Boligbyggelag
Drammen Boligbyggelag
Ivar Lundesen Inger Borgen
Eier

Drammens Elektrisitetsverk
R. Knudtsen
Adm. direktør
DEV

Til vitterlighet:

Herved bevitnes at Ivar Lundesen og Inger Borgen... egenhendig har undertegnet denne overenskomst og er over 20 år.

Grethe Enger

Brøttet 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	**12 min** 0.9 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	**5 min** 2.5 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	**16 min** 1.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**11 min** 1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	**7 min** 4 km

Offentlig transport

Brøttet Linje 3	**4 min** 0.3 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	**9 min** 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

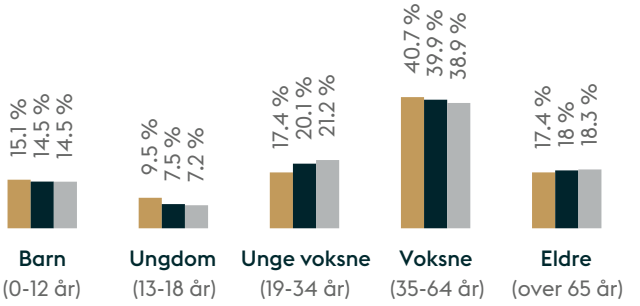
Barnehager

Brøttet barnehage (1-5 år) 71 barn	**4 min** 0.3 km
Aronsløkka barnehage (1-5 år) 51 barn	**8 min** 0.6 km
Åsløkka barnehage (1-5 år) 30 barn	**15 min** 1.3 km

Dagligvare

Kiwi XI Ligosenteret	**11 min**
Rema 1000 Åssiden	**14 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

Åssiden videregående	10 min
Aronsløkka skole	13 min
SKY Fitness Drammen	12 min
SATS Åssiden	18 min

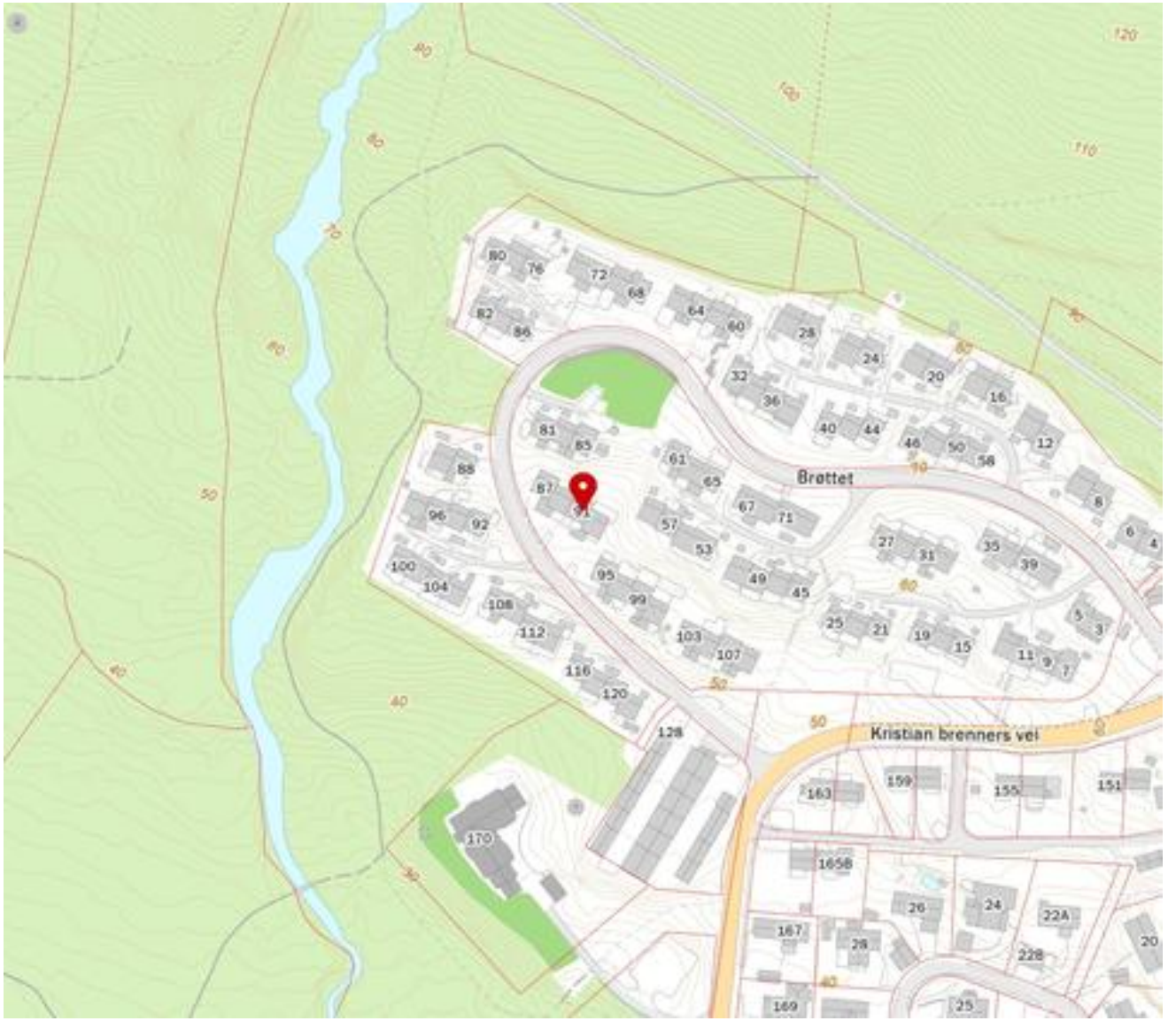
«Kort vei til Alpinbakken med express stolheis.»

— 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0335/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brøttet 91 3029 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 117, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no