

Brøttet 14, 3029 DRAMMEN



PROPR.NO

Selger

Svend Roger Ovenstad
47453203

Prisantydning

2 950 000 kr

Matrikkel

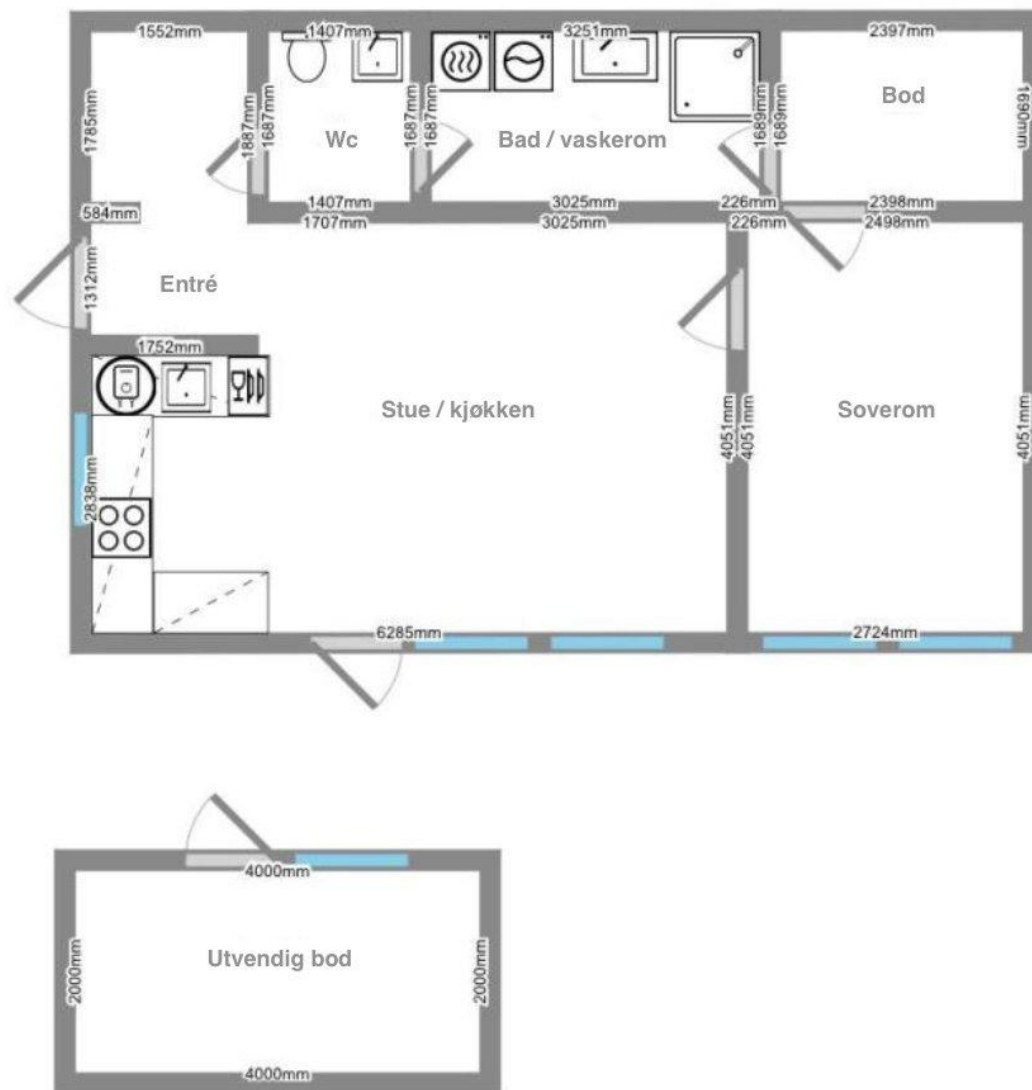
Kommunenr. 3301 Gnr. 117 Bnr. 141 Andelsnr. 110



Lekker 2-roms i 1. etg m/terrasse/hage – nytt kjøkken, walk-in/kontor, garasje m/lader, stor frittstående bod

PRISANTYDNING kr 2 950 000 kr	ANDEL AV FELLESgjELD kr 254 773 kr	TOTALPRIS kr 3 204 773 kr
TOTAL FELLESFORMUE kr 20 883 kr	FELLESKOST/MND kr 4 718 kr	BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I) 54kvm
BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E) 54kvm	ANTALL SOVEROM 1	ETASJE 1
BOLIGTYPE Leilighet	EIEFORM Andel	TOMTEAREAL 48 761kvm
EIET TOMT Ja	BYGGEÅR 1976	





Avvik på målsatt skisse kan forekomme - skisse er ment som illustrasjon

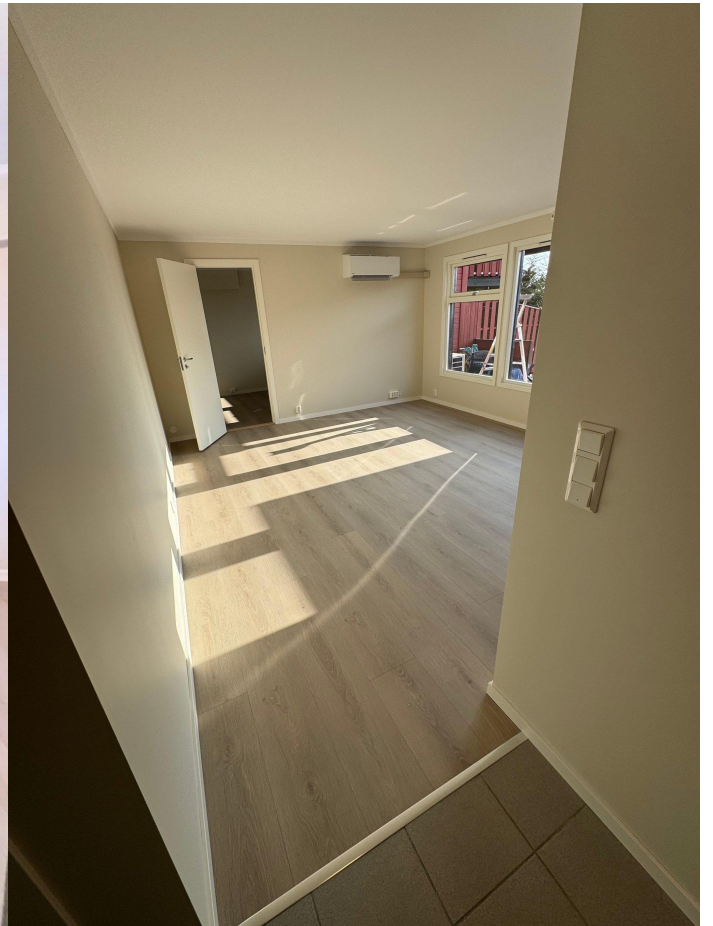








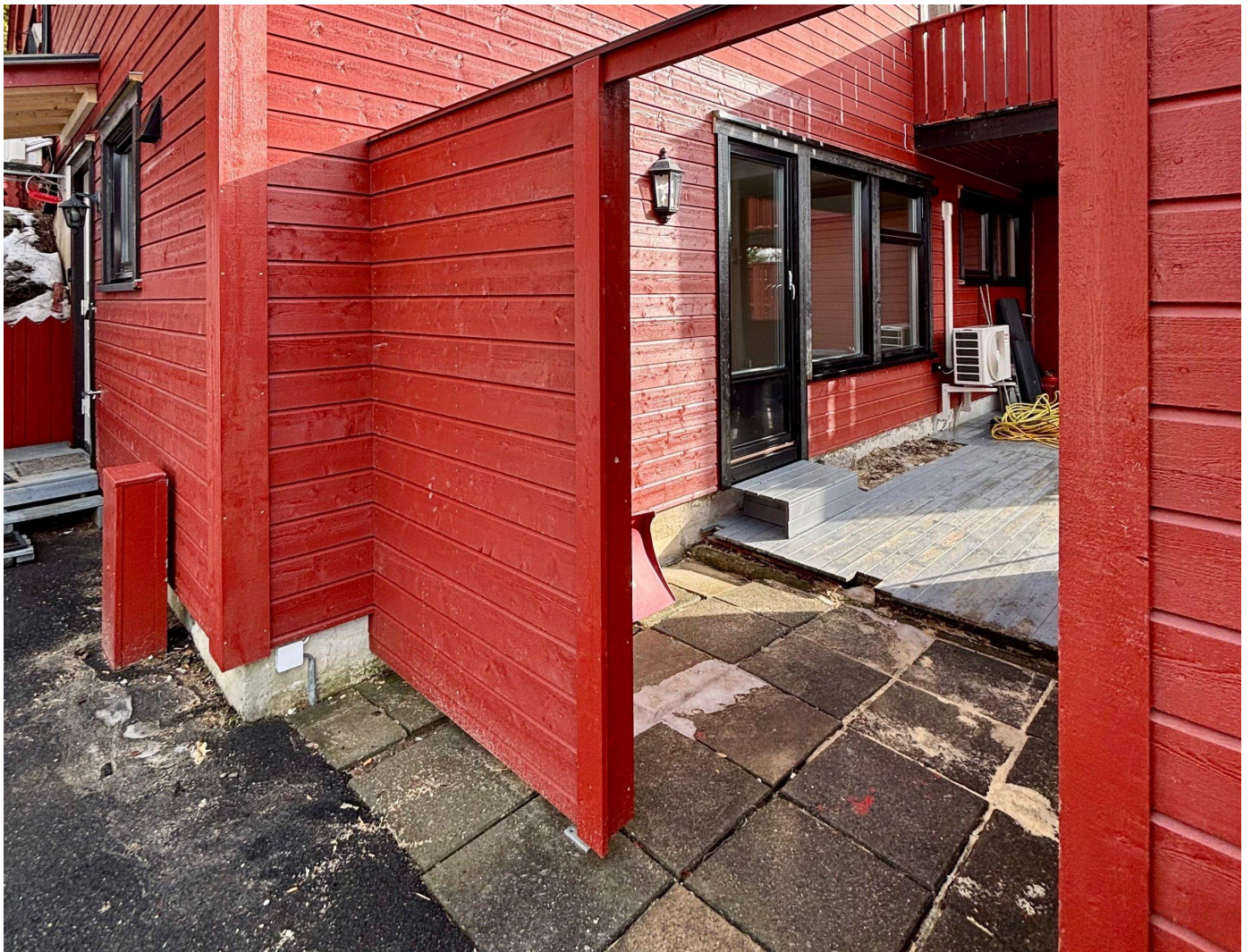












2-roms i 1. etg m/terrasse/ hage – nytt kjøkken, walk- in/kontor, garasje m/lader, stor frittstående bod

Borettslagsleilighet i 1. etasje med terrasse, gressplen og beplantning. Leiligheten er oppusset innvendig med nytt kjøkken og oppgraderte overflater. Bad og separat toalettrom er av eldre dato (se takst/tilstandsrapport). Garasje med ladeboks og stor utvendig bod følger andelen.

Planløsning:

Entré/gang med flislagt gulv og garderobeløsning/garderobenisje som kan innredes med skap. Åpen løsning mellom kjøkken og stue. Soverom med tilknytning til walk-in/ekstra rom. Rommet egner seg som kontor eller gjesterom (ikke godkjent som soverom). Separat toalettrom og eget badrom.

Kjøkken:

Nytt Norema kjøkken med sammenhengende benkeplass. Integreerte hvitevarer fra Electrolux: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Oppgraderinger / utstyr (utvalg):

Nye kvalitets gulv fra Berryalloc (livstidsgaranti) i alle rom, oppgraderte vegg-/takflater, samt nye lister og dører

El-gulvvarme med nye termostater i gang/garderobenisje, toalettrom og bad

Nye vinduer (2- og 3-lags) og ny inngangsdør

Ny varmepumpe

Nytt skjult elektrisk anlegg (ekstra kontakter)

Bruk av dobbelt lag gipsplater i himmeling/tak (brannsikring og vesentlig bedre støy demping)

Bad / toalettrom

Bad og separat toalettrom m/varmekabler av eldre dato. Seperate varmekabler. m/termostat i begge områder. Kjøper må påregne oppgradering på sikt. Se takst/tilstandsrapport.

Om tomten

Leiligheten har en fin overbygget markterrasse med liten hage, gressplen og beplantning. Vestvendt solrikt utsiktstomt.

Beliggenhet

Brøttet 14B ligger på Åssiden i Drammen. Området har nærhet til skoler, daglige servicetilbud, kollektivtransport og turmuligheter. Gangavstand til skisenteret.

Annet

Arealbeskrivelse

Ref; takstrapport Bjørnerud Takst

Forkjøpsrett:

Forkjøpsrett iht NBBO forskrift

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene inkluderer blant annet bygningsforsikring, fiber/Altibox, renovasjon samt brøyting/strøing. Renter og avdrag på borettslagets

fellesgjeld inngår i felleskostnadene. I tillegg kommer a-konto vann og avløp iht. månedlig faktura.

Omkostninger:

Tinglysning av hjemmel, tinglysning av panteobligasjon. Erskiftegebyr, gebyr for forkjøpsrett

Matrikelinformasjon:

Leilighetsnr: 110

Kommunenr: 3029

Gårdsnr: 117

Bruksnr: 141

Borettslag-navn: Brøttet Borettslag

Visning etter avtale. Selger nås på tlf 474 53 203

Omkostninger

2 950 000 kr (Prisantydning)

254 773 kr (Andel av fellesgjeld)

3 204 773 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 kr (Forhåndsavklaring av forkjøpsrett)

8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

545 kr (Tinglysing av pantedokument)

545 kr (Tinglysing av skjøte)

17 696 kr (Omkostninger totalt)

3 222 469 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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

kjøper rådfører seg med en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brøttet 14 B, 3029 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

gnr. 117, bnr. 141

Andelsnummer 110

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 13698-1261

Eiendomsverdi ref nr: XE6709

Foretak: Bjørnerud Takst AS

Takstingeniør: Kjetil Bjørnerud

Vår ref: Kjetil Bjørnerud



BJØRNERUD TAKST AS
SKADE | TILSTAND | VERDI

Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bjørnerud Takst AS

Bjørnerud Takst AS er en uavhengig aktør som jobber med det meste innenfor vurdering av bygninger og eiendom. Firmaet ble etablert i mars 2017 og har siden den tid jobbet med;

skadetaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånsoppfølging, seksjonering, uavhengig kontroll samt andre byggrelaterte oppdrag.

Bjørnerud Takst AS er opptatt av kvalitet i arbeid og sikrer kunden kvalitet og god service ved rådgivning og rapportering.

Rapportansvarlig



Kjetil Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@bjornerudtakst.no

922 25 222



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 byggregler

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



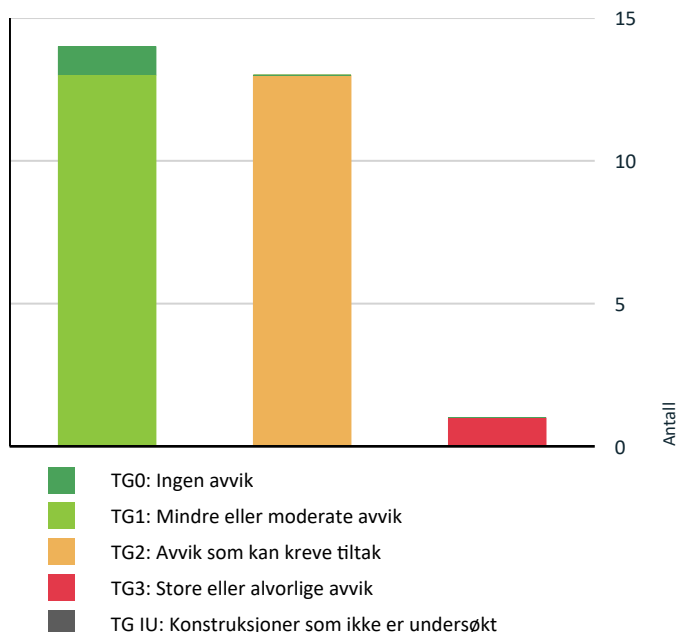
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

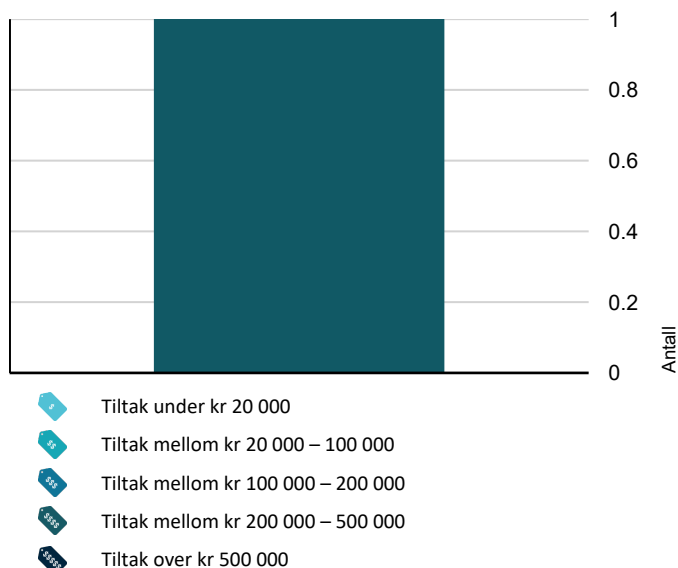
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Kommentar

Informasjon er innhentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leiligheten er under befarings umøblert

Standard

Leiligheten har en god standard

Vedlikehold

Leiligheten er nylig pusset opp med unntak av bad og toalettrom.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten var høsten 2025 utsatt for en eksplosjonsskade. Leiligheten er derfor utbedret fra høsten 2025 til våren 2026. Alle rom utenom bad og toalettrom er fornyet. Det er montert ny yttervegg ifbm skaden. Trekledningen er ny på utsiden.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag som tilhører/omslutter leiligheten er av plastbelagt stål. Alt er fornyet fbm utbedring av skade. Eldre nedløpsrør fra tett balkong fra overliggende leilighet. Ukjent alder.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk av tre. Gavlvegg er av eldre dato (byggeår) og langvegg er fornyet ifbm skadesak (2026). Liggende trekledning.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Behandlede trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag. 2 ags isolerglass fra 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt og profilert inngangsdør med glass og sprosse. Nymontert 2026.
Malt terrassedør med utvendig aluprofiler. 3 lags isolerglass. Nymontert 2026

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse anlagt direkte på grunnen. Ukjent fundamentering.
Terrassebord med spalte. Terrassebord er behandlet.

Tilstandsrapport

Enkel platting med et trinn foran inngangsdøren. Behandlet terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Avviket med skjevheter gjelder kun for terrassen i hagen.

Flassing for behandlede terrassebord gjelder for begge plattingene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrassen fremstår med stedvise skjevheter og normal aldringsslitasje. Terrassen må på sikt påregnes omlagt/fornyet

Plattingen ved inngangspartiet fremstår med en normal aldringsslitasje. Påregnelig med vedlikehold og oppgradering med tiden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige overflater vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv og fliser.

Vegger med malte plater.

Himlinger med malte plater og himlingsplater (systemhimling).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er betongdekke mot grunnen.

Det er etter NS 3600 sine krav valgt 2 tilfeldige rom for hver etasje ved vurdering/måling av skjevheter.

Det er målt lokalt avvik (innenfor 2 meter) og totalt avvik (hele rommet) for Gang med flis og soverom. Det er etter NS 3600 sine toleranser funnet avvik.

Gang - lokalt avvik er målt til 10 mm og totalt avvik er målt til 20 mm.

Sov - lokalt avvik er målt til 3 mm og totalt avvik er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter som måles vurderes som normale setninger for bygningen over tid. Det er ikke avdekket noen forhold som anses som unormale for en bygning med denne alder. Det er ikke vurdert noen behov for tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng gjelder hele leiligheten da leiligheten ligger delvis mot grunn og delvis mot det fri (sokkelleilighet).

Tilstandsrapport

Gulv med laminat og eller flis direkte på gulv mot grunn av betong.
Vegger mot grunnen er foret ut og beslått med plater og isolert.

Hulltaking foretatt i bod i vegg mot grunnen. Ikke påvist noen visuelle skader og eller fuktindikasjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblad. Eldre dørkarmer for toalettrom og bad.
Helt nye innerdører til soverom og mellom soverom og bod.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er med ukjent dato for oppbygning, men er antatt etablert som egeninnsats av selger. Ukjent når badet er etablert/pusset opp men antatt før 2010.

Basert på antagelsen er badet vurdert etter byggeforskriften av 1997 med oppdatering i 2007.

Etter gjennomgang av badet er det en generell anbefaling om å montere dusjkabinett for å forlenge badets levetid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med unntak av en innkassing som er med malt miljøstrie.
Himlingsplater (systemhimling).

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggfliser og fliser generelt i badet fremstår som ufagmessig. Ujevne vegger, spesielt ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Dørlister og dør i våtsonen er en utsatt konstruksjon. Fukt kan trekke kapillært og forårsake skader. Som en anbefaling må dusjdører ruges og tettes bedre og malte dørlister må påføres våtromsmaling og fugemasse. Uavhengig av løsning vil fortsatt fukt kunne trekke kapillært bak dørlisters.

På generelt grunnlag bør det monteres lukket dusjkabinett i badets gjenværende levetid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Varmekabler i gulv som styres av termostat (halve gulvet mot bod) og effektregulator (halve gulvet mot toalettrom). Alder på varmekabel er ukjent, men antas med overvekt av sannsynlighet for å være fra opprinnelig byggeår. Termostat og effektregulator er av nyere dato.

Fall i dusjen er ca. 1:100 og gulvet generelt er med svakt fall (tilnærmet 1:200). Fall på gulv i dusj og i selve badet er ikke i tråd med preakseptert løsning ved etablering.

Vanntest i dusj medfører vann utenfor dusjvegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

2 soner for varmekabel. Det er vanskelig å samkjøre disse med jevn temperatur i badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet plassert i dusjnisjen. Sluk er trolig fra byggeår.
Smøremembran synlig i sluket, men mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ingen klemring i sluket. Overgangen mellom membran og sluk er derfor ikke tett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med underskap og overskap. Benkeplate med servant. Blandebatteri. Speil over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjdører av glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Baderomsinnrendingen er løs. Mangler fugemasse mellom benk og vegg.
Dusjvegger er løse i toppen og trenger justering.
Lekkasje i dusjarmatur ved bruk (hånddusj).

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventiler

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er underveis ved utbedringen åpnet delevegg inn mot dusjnisse uten å avdekke indikasjoner på skjulte skader, fukt eller annet. Det er i tillegg under befaringen gjort et utvidet fuktsøk uten å avdekke indikasjoner på fukt rundt dusjnissen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nymontert kjøkkeninnredning fra Norema med glatte og laminerte fornter. Underskap og overskap.
Benkeplate av laminat. Kitchen wall plater mellom ubderskap og overskap.
Kompositt vask og blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malt miljøstrie på vegg.
Systemhimling i tak.
Naturlig ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør består hovedsakelig av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp av plast, hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har en naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegger og himlinger.

Det er ingen avtrekk eller lignende utover ventilatoren. Dvs at luftsirkulasjon er dertil redusert utover når ventilatoren benyttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen strider mot dagens minstekrav til luftskifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen avtrekk eller lignende utover ventilatoren på kjøkken. Dvs at luftsirkulasjonen er dertil redusert når ventilatoren ikke brukes.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2026
Øvrige rom oppvarmes med bruk av varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 100 liters varmtvannstank fra 2026 plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Motorisert terrassemarkise som styres av fjernkontroll nymontert 2026. Monteres i etterkant av befaring (20.3.26). Arbeid utføres av Fasadeprodukter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Hovedkabel inn via grunn.
Automatsikringer og digital måler.

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.
1976 Ukjent når EL-anlegget ble totalrenovert. Det er gjort store fornyinger ifbm en nylig forskningsmessig skade. Olaf Helge Ask har utført fornying av elektrisk anlegg med unntak av garderobe, otalettropm og bad.
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
Det finnes samsvarserklæring fra skadeutbedring i perioden 2025-2026 fra Olaf Helge Ask.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten er ikke tatt i bruk etter at den ble renovert. Skulle det oppstå utfordringer knyttet til den delen av anlegget som nylig er utbedret kan dette mulig reklameres på ovenfor Olaf Helge Ask.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

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? Sjøkk 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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foret 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?

Nei

Generell kommentar

Anlegget har nylig vært utbedret ifbm forsikringsskadesak. Hoveddel av det elektriske anlegget er utbedret og fornyet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent med det er vurdert som overvekt av sannsynlighet for at det er snakk om sandholdige leiremasser i dette området.

!TG2 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er kun vurdert med tanke på alder. Dette er relevant for deler av gavlvegg ved inngangsparti og bakveggen mot grunnen. Det er ikke fremlagt info om at det er gjort arbeid i etterkant av byggeår. Basert på denne infoen vurderes derfor drenering og fuktsikring å være fra opprinnelig byggeår, eller fra 1976.

Tilstandsgrad er derfor kun vurdert ut i fra alder og hulltking i vegg mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring av fuktsikring og drenering utføres i regi av borettslaget som en felleskostnad.

!TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundamentering

Grunnmur av betong (bakvegg). Øvrig del av leiligheten er av betonggulv mot grunnen.

Begrenset inspeksjon da lite av grunnmuren er synlig for vurdering.

Årstall: 1976

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong ved inngangspartiet.
Deler av muren er påført treplanker som er malt.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter gjelder for treplanker på utsiden av betongmuren. Ikke funnet tegn til skader på betongmuren under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av tregjerde på utsiden av betongmuren må påregnes i fremtiden.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdert forhold knyttet til fallsikring og radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Eldre bygninger er ikke bygget med radonsperre mot grunnen da dette ikke var et krav under oppføringen. Det anbefales å gjennomføre måling av radon i leiligheten. Ifølge NGU radonkart på nett ligger eiendommen i et området med "høy aktsomhet" av radon i grunnen. Manglende rekkverk på støttemuren gjelder etter dagens krav for alle støttemurer som er mer en 0,5 m over terrenget.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring av hageredskap, sykler mm.

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeår er vurdert som det samme som leiligheten.

Standard

Normal bodstandard

Vedlikehold

Normalt godt.

Beskrivelse

Enkel uisolert bod plassert med enkel fundamentering direkte oppå grunnen.

Terrassegulv (uisolert i bod).

Bidningsverk av tre (uisolert på vegger med liggende trekledning utvendig.

Pulttak teknet med stålplater.

Synlige avvik:

Gulv i bod er skjevt og har sviktet

Dør til bod mangler sylinder for nøkkel

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/54 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang,
Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Kjøkken

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi andelsbolig		Markedsverdi uten fradrag		3 200 000
Kr 3 050 000				
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Tillegg for andel fellesformue	+	20 883
		Fradrag for andel felles gjeld	-	250 244
		Konklusjon markedsverdi		2 950 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>				

Markedsvurdering

Sokkelleilighet med 1 soverom. Nylig utbedret / renovert.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brøttet 16 ,3029 DRAMMEN 51 m² 1975 1 sov			03-05-2023	2 350 000	2 800 000	281 396	3 081 396	60 420
2	Brøttet 22 ,3029 DRAMMEN 54 m² 1975 1 sov			25-08-2022	2 490 000	2 950 000	287 179	3 237 179	59 948
3	Brøttet 24 ,3029 DRAMMEN 50 m² 1975 1 sov			16-04-2024	2 790 000	2 700 000	271 829	2 971 829	55 034
4	Brøttet 10 ,3029 DRAMMEN 50 m² 1975 1 sov			19-08-2018	2 000 000	2 200 000	243 801	2 443 801	48 876
5	Brøttet 28 ,3029 DRAMMEN 54 m² 1975 1 sov			25-06-2020	2 090 000	2 300 000	316 568	2 616 568	48 455
6	Brøttet 24 ,3029 DRAMMEN 51 m² 1975 1 sov			19-02-2020	2 100 000	2 100 000	316 568	2 416 568	47 384
7	Brøttet 4 ,3029 DRAMMEN 65 m² 1975 1 sov			19-02-2019	2 300 000	2 250 000	280 796	2 530 796	38 935

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter (pr. 1/3.26)	Kr.	56 616
-----------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
--------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

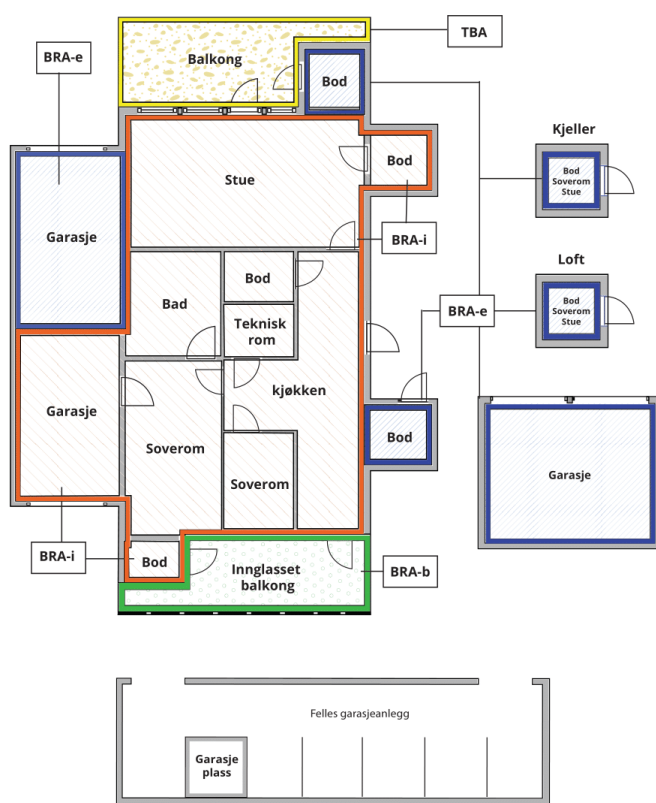
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	54			54	20
SUM	54				20
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, toalettrom, bad/vaskerom, bod, soverom, kjøkken		

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde varierer fra ca. 2,35 - 2,37 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort endringer av planløsning hvor det i dag er større bod en hva som opprinnelig var godkjent. For å få dagens bruk godkjent må Drammen kommune kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har nylig vært utbedret etter en eksplosjonsskade. Dokumentasjon i form av bilder, faktura, søknad Drammen kommune mm er tilgjengelig som dokumentasjon. Arbeidet er utført av TK Byggteam AS.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Kjetil Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	141		0	48761.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Brøttet 14B							
Hjemmelshaver Brøttet Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRØTTET BORETTSLAG	950245573		NBBO	Ovenstad Sigmund Arve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
110	100	24 100	20 883	250 244

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområdet på Åssiden i nærheten til marka.

Kort vei til daglivarebutikk og andre servicetilbud i nærområdet. Kort vei til Drammen med bil. Bussforbindelse til Drammen. Drammen sentrum med flere gode servicetilbud.

Togstasjon i Drammen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til felles eiet tomt fra offentlig vei/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert og styres av en eldre reguleringsplan.

Reguleringsplan: ARONSLØKKA NORD REGULERINGSPLAN

Formål: boliger

Området styres også av kummunepianens arealdel for området.

Formål: boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er felles for alle andelseiere med ideell andel for hver andelseier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86236815	Fullverdi		
Kommentar Felles bygningsforsikring for alle andelseiere. Innbo/løsøre forsikrign må tegnes av hver enkelt andelseier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da førstehåndsinformasjon om leiligheten ikke eksisterer. Det er arvinger som selger på vegne av andelseiere.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest er gitt for skadesaken og foreligger for opprinnelig tiltak.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsdata		Info om eiendommen er hentet fra eiendomsverdi.no og kommunens nettkart. Undertegnede kan ikke stilles til ansvar for feil informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Informasjon på vegne av andelseiere (sønner)		Gitt opplysninger om boligen og eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører / Borettslag		Styreleder i Borettslaget har oversendt relevant informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Eier har eid/bebodd andelsleiligheten siden vinteren 2006, eller ca. 19 år. Andelseier og førstehåndsinformasjon fra andelseier er mangelfull da andelseier har havnet på gamlehjem. Informasjonen om leilighet er gitt fra sønnene og informasjon som er tilgjengelig for offentligheten.

Referansenivå med byggeforskrifter av 1969.
Bestemmelser og utførelse av bygninger fra 1969 - 1985.

Egenerklæring

Brøttet 14, 3029 DRAMMEN

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brøttet 14	Brøttet 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Ovenstad, Svend Roger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se verdivurdering takst fra Bjørnerud Takst AS

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TK BYGG TEAM AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg er sønn av andelseier, har fått fullmakt og representerer således min far grunnet sykdom. Fremtidsfullmakt er gitt og iverksatt av Statsforvalter.



Derav har jeg ingen detaljkunnskap til eiendommen/leilighet ut over det dokumenterte.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Svend Roger Ovenstad

Date

2026-03-18

Identification



Svend Roger Ovenstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svend Roger Ovenstad

18/03-2026
17:41:20

BankID OIDC
High

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Brøttet 14, 3029 DRAMMEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 110 i BRØTTET BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950245573

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

10.03.2026 kl. 15.26

Oppdatert per

10.03.2026 kl. 15.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/267722-1/201 07.12.2006

HJEMMEL TIL ANDEL

OVENSTAD SIGMUND ARVE

FØDT: 04.02.1948 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1530105-1/200 15.12.2025
21:00

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2006/267722-1/201

GJELDER:OVENSTAD SIGMUND ARVE

FØDT: 04.02.1948 IDEELL: 1/1

Stadfesting av ikraftttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2016/83510-1/201 18.05.2016

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 460 000

PANTHAVER : STATENS PENSJONSKASSE

ORG.NR: 982 583 462

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/158382-1/201 07.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Brøttet 14, 3029 DRAMMEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 117, Bruksnummer 141 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

10.03.2026 kl. 15.26

10.03.2026 kl. 15.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/3490-1/90 29.05.1978 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRØTTET BORETTSLAG
ORG.NR: 950 245 573

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1975/3791-1/90 16.06.1975 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Bestemmelse om garasje/parkering

1977/6094-1/90 08.09.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/5288-1/90 14.08.1978 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 5 168 100
Pantaver: DRAMMEN BOLIGBYGGELAG AL
LØPENR: 1325081

2021/208754-1/200 18.02.2021 15:50 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 60 000 000
Pantaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1974/990154-2/90 05.12.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3301 GNR: 117
BNR: 531

2020/913642-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0602 GNR: 117 BNR: 141

2024/755731-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3005 GNR: 117 BNR: 141

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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

Valgkomité:

Anette Rødevand, Kristine Tande DeLemos og Leif Haugland har fungert som valgkomité 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 radonfanger (avsug) i nr. 15-19 og nr. 88-90. Resultatet var at boligene i rekken fikk reduserte 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/feieing. 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 feieing 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 befarings 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 slukkeapparater skal byttes på forsommeren da sjekk av disse i desember viste at det var behov for utskiftning. Apparatene er nå over 10 år 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 Renovering 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 ekskl. 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 rettviseende 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.

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. Forretningsføreren 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 (enkelpersoner) 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: Disse 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. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

(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 Electric for lading av el-/og hybridbiler. 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 karmen.

(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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier skal også rens 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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 framtreddende 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 besluttet 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 frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader 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 brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal installerte brannvernustyr (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 høyere 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 fås 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 <u>«vedlegg 1»</u> .
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 fås ved henvendelse til styret	Nei

15. Drivhus i plast eller glass

Nabovarsel kreves	Ja
Søknadspliktig til 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

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.

Valgkomitéens 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 Valgkomité

Det skal velges valgkomité 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 valgkomité.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Næss

Dato utført: 18.03.26 Side 1 av 2

Brøttet Borettslag	Vår ref.:	70/110
BRØTTET 14	Type:	Borettslag
3029 DRAMMEN	Eiere:	Sigmund Arve Ovenstad
Organisasjonsnr: 950 245 573	Andelsnr:	110

Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 718
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Grunnleie	4 081
Dugnad	100
Måler: Akonto vann og avløp: Enhet: 70/110 (266 - 110)	537

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	254 773	Gjeld siste årsoppg.: 250 244
Klient ajourf. lån:	45 996 845	Klient gj. s. årsoppg.: 45 996 844

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937043850, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 18.03.2026: 45 996 845

Andel av saldo: 254 774

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2042)

Flytende renter

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91840489

E-post: brottetborettslag@gmail.com

Webside: http://www.brøttet.no

Restanse felleskostnader pr. 18.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	250 244	Andre inntekter:	1 082
Annen formue:	20 883	Utgifter:	13 857		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 100
Andelsnr:	110	Partialobligasjonsnr:	110

Bygning/eiendom

Byggeår: 1975

Gårds/bruksnr: 117/141

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 48761

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86236815

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	U0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	54		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Næss

Dato utført: 18.03.26 Side 2 av 2

Brøttet Borettslag	Vår ref.:	70/110
BRØTTET 14	Type:	Borettslag
3029 DRAMMEN	Eiere:	Sigmund Arve Ovenstad

Organisasjonsnr: 950 245 573

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO		

Fasiliteter:

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

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.

Renoveringer og tiltak i Brøttet brl.

Radon sjekk 2003 og 2006, veldig varierende målinger. Tiltak sjekk av årsak. Hvordan sto ventiler, avsug, gjenmalte og tette ventiler etc. Målingene ligger hos helsetjenesten

Nye vinduer og kledning i 2007 – 2008

Nye tak og isolering av disse i 2010 – 2011

Nytt innvann m/rør i rør frem til innvendig stoppekran i 2012 - 2013.

Nye garasjer med ladepunkt for El-bil satt opp i 2019

Det er vedtektsfestet at det er andelseier som skal dekke egenandelen, dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring

Ladepnkt for El-bil Alle garasjer har ledpunkt for el-bil.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.