PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ENGENE 83 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

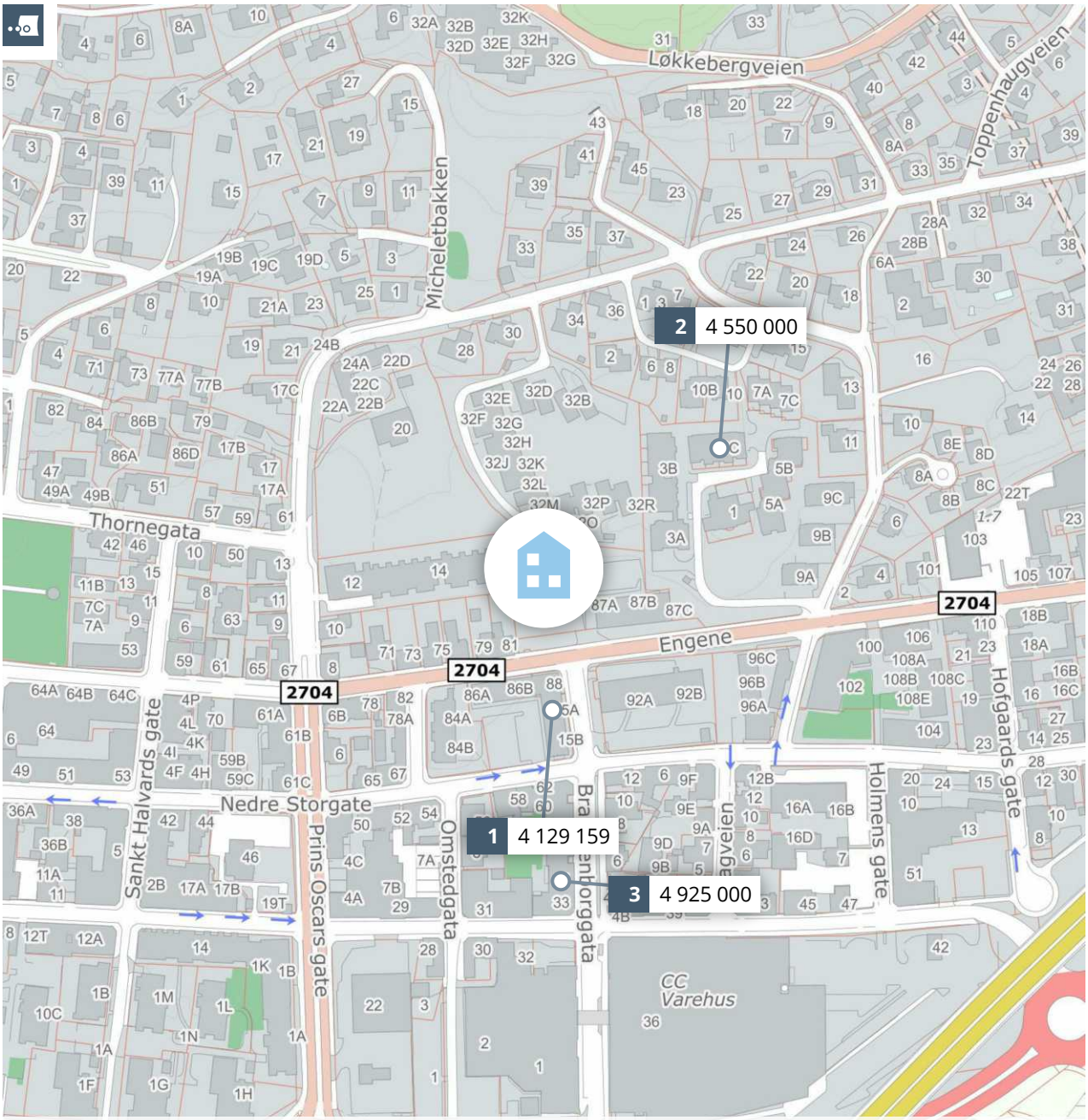
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ENGENE 83 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Engene 83 A, 3011 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 113 BNR 132 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS FJELLHEIM 4

Verdivurdert til

2 800 000

503 227	3 303 227	70 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 401
Formue	7 804
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brandtenborggata 15 A 65 m² 1955 3. etg 2 sov				14.01.2025	3 890 000	**3 950 000**	179 159	4 129 159	**63 526**
2	Solbakken 3 C 62 m² 2015 2. etg 1 sov				27.04.2026	4 490 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**73 387**
3	Brandtenborggata 7 68 m² 2024 1. etg 2 sov				23.04.2026	4 990 000	**4 925 000**	0	4 925 000	**72 426**

Dette er en flott arealeffektiv leilighet med sentral beliggenhet på attraktive Bragernes! Her bor du med nærhet til sentrumsgater, torget, butikker, caféer, restauranter og flotte turområder langs elvepromenaden. Leiligheten har en praktisk planløsning og består av entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og alkove, samt ekstern bod og parkeringsplass.

Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater og utgang til en romslig, innglasset balkong som gir ekstra oppholdsrom store deler av året. Kjøkkenet ble renovert i 2012 og har gode arbeidsflater, integrerte hvitevarer og tidløse overflater. Badet har flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Alkoven gir plass til seng og garderobeløsning i en rolig og hyggelig atmosfære. Det er nylig gjort store oppgraderinger i bygget, så her kommer man til dekket bord.

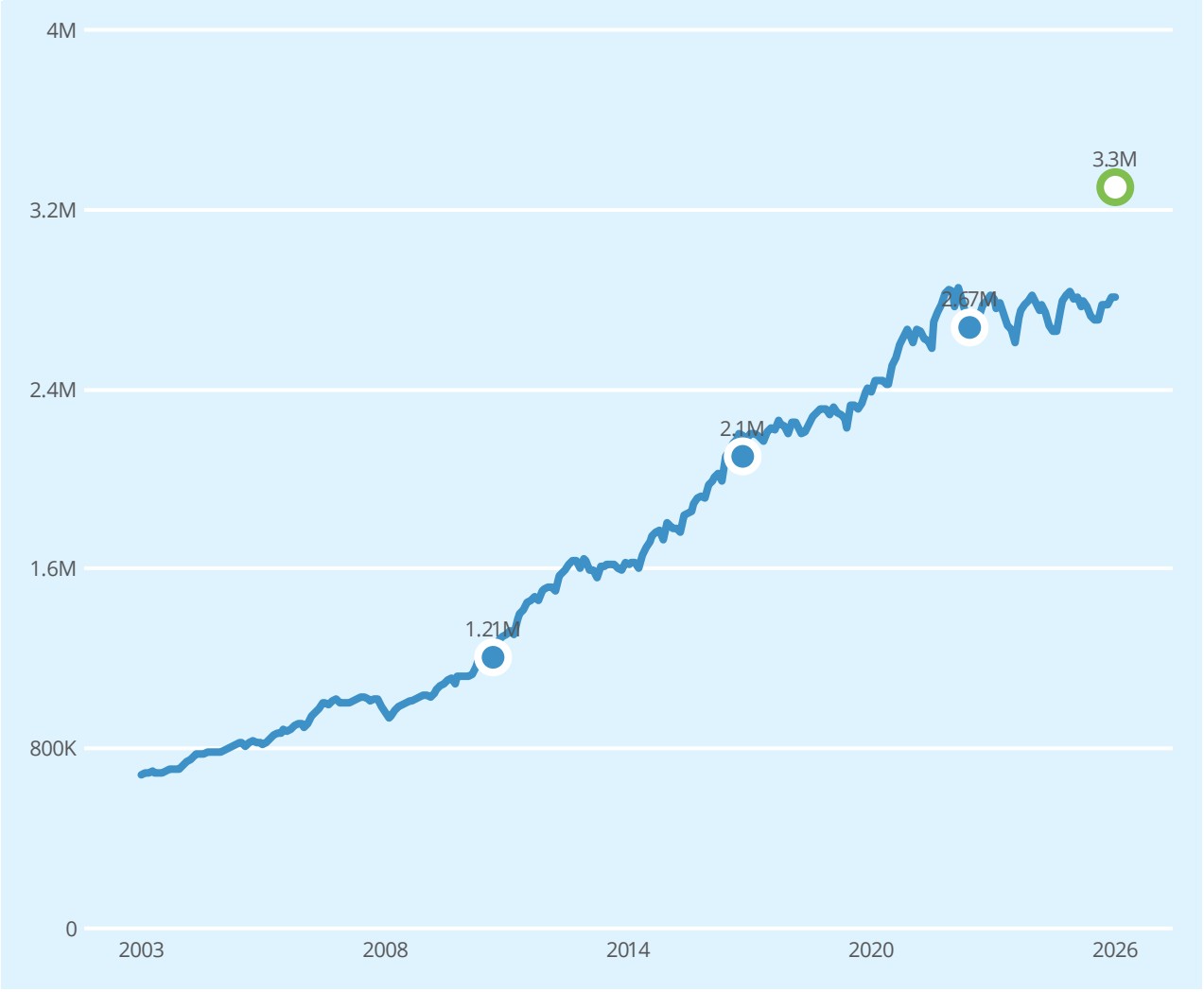
Kort vei til kollektivtransport, Drammen stasjon, USN og alle byens servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

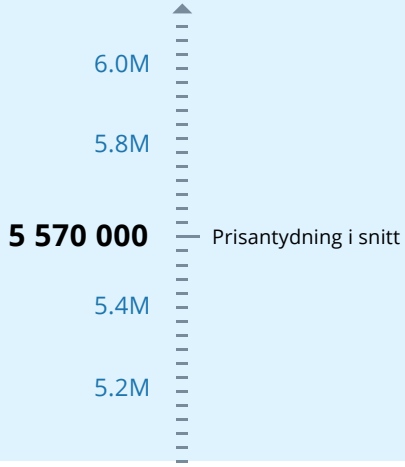
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.11.2022	22.11.2022	02.02.2023	2 590 000	2 650 000	22 265	2 672 265	3
23.06.2017	30.06.2017	06.09.2017	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	
31.05.2011	06.06.2011	13.07.2011	1 050 000	1 210 000	0	1 210 000	
24.05.2007		24.05.2007	-	500 000	-	500 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FJELLHEIM 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

208
dager

Leiligheter solgt i FJELLHEIM 4 grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

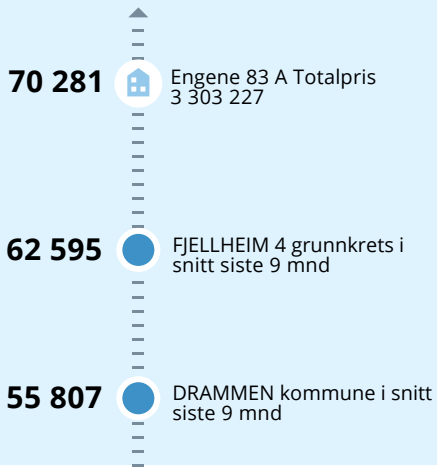


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Engene 83A, 3011 DRAMMEN

Gnr: 113
Bnr: 132
Snr: 0
Anr: 4

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 67 m²

BRA-i: 47 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	3	7	1	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.05.2026

Rapportdato
08.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Kaja Mathilde Østgård

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	47	6	14	0
Totalt m2	**67**	**47**	**6**	**14**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	67	0	67
Totalt m²	**67**	**0**	**67**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (Bod på 6m2 plasserer i nabobygg)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masse.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Bod plassert i nabo-bygg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er etablert en innglasset balkong på 13,6m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble innglasset. Ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en innglasset balkong i betong på 13,6m2.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er byttet i 2024	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

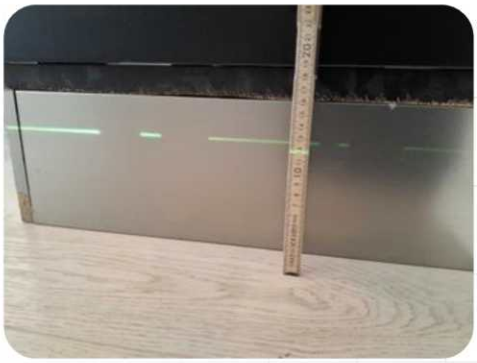
Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2024

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

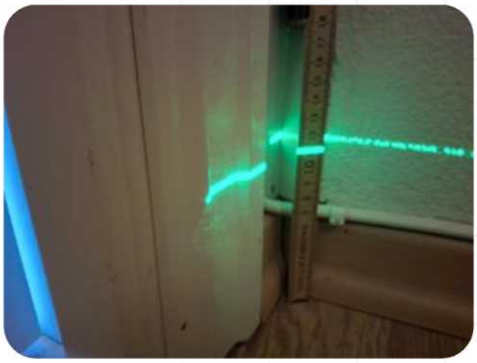
Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 33år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



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





Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
55 mm høydeforskjell i stue.
45 mm høydeforskjell på soverom

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet ble renovert i 2012.

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

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Ikea kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og frys/kjøleskap samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flis.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble registrert et sår på kjøkkeninredningen og hakk i benkeplaten.
Ellers var det ikke noen andre synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**
Tilstandsgrad avtrekk	**TG-2**

Oppsummering avtrekk
Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte. Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer. Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

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

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av anlegget tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber

Kobber rør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Skrusikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Sikringsskap er skiftet.
Det innvendige er skiftet, ukjent alder.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Sikringsskap er plassert felles bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffe eller etablere nødvendig dokumentasjon.

6.8 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via aksjelaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkke og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

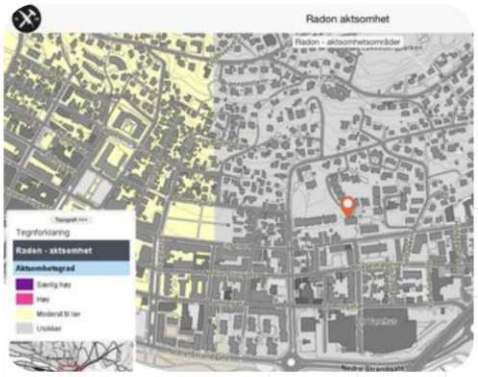
6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.12 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Nei**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Rom godkjent som bod benyttes som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig-opphold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

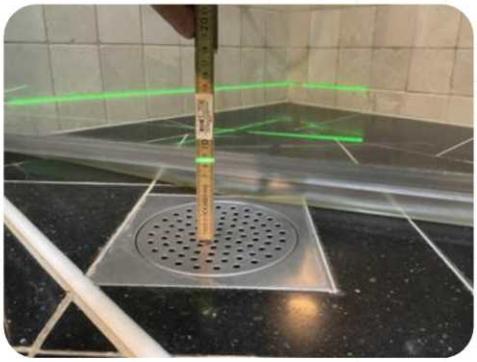
6.14 Våtrom

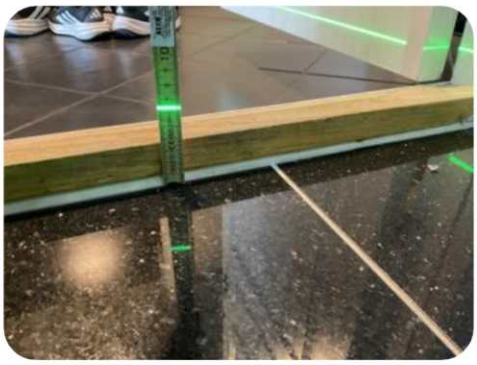
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet har ukjent alder.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.15 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

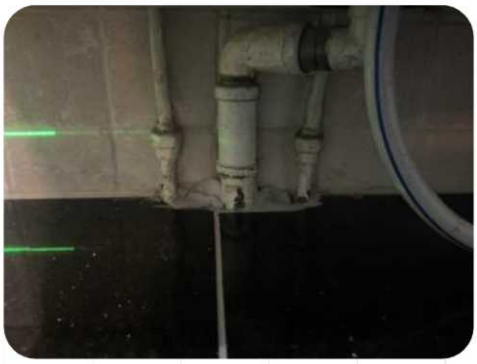
Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk (1:100)
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

6.16 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Støpejern**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Ja**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ukjent**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type støpejernsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.17 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørnet.
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	—
Er det montert innebygd sisterne?	Ja
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	Nei
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.18 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	—
Har rommet tilluft?	Nei



Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

6.19 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv:Fliser i entre og bad.Øvrige rom parkett.
Vegg:Flis på bad. Mdf/malte overflater på soverom.Øvrige rom malte overflater.
Tak:Malt gips på bad. Øvrige er malt betong.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand.
Det registreres noen sprekker i fliser og samt noen løse fliser i entre.
Det registreres mindre sår på gulv i stuen.
Utover dette ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for belyse overnevnte forhold.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad
- Panelovner i stue

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Ikea kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og frys/kjøleskap samt frittstående oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flis.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble registrert et sår på kjøkkeninnredningen og hakk i benkeplaten.
Ellers var det ikke noen andre synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
55 mm høydeforskjell i stue.
45 mm høydeforskjell på soverom

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via aksjelaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av anlegget tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkke og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type støpejernsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand.
Det registreres noen sprekker i fliser og samt noen løse fliser i entre.
Det registreres mindre sår på gulv i stuen.
Utover dette ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for belyse overnevnte forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260293
Addresse	Engene 83 A		
Postnr.	3011	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Kaja Mathilde Østgård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget utførte rehabilitering av rør/rørfornying i alle leiligheter i 2019/2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker. Koordinert via borettslaget.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har i perioden 2024–2025 gjennomført omfattende fasaderehabilitering av hele bygget. I denne forbindelse er vinduene i stue og kjøkken samt verandadør skiftet ut. Balkongen er totalrenovert med nytt gulv og innglassing.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Balco AS - balkongerVestviken Gruppen AS - fasaderehabilitering

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

I forbindelse med borettslagets fasaderehabilitering i perioden 2024–2025 ble bygget etterisolert og vindtettet i henhold til gjeldende krav. I tillegg ble vinduer og balkongdør skiftet, samt balkong oppgradert med innglassing.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med borettslagets fasaderehabilitering i perioden 2024–2025 ble bygget etterisolert og vindtettet i henhold til gjeldende krav. I tillegg ble vinduer og balkongdør skiftet, samt balkong oppgradert med innglassing.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

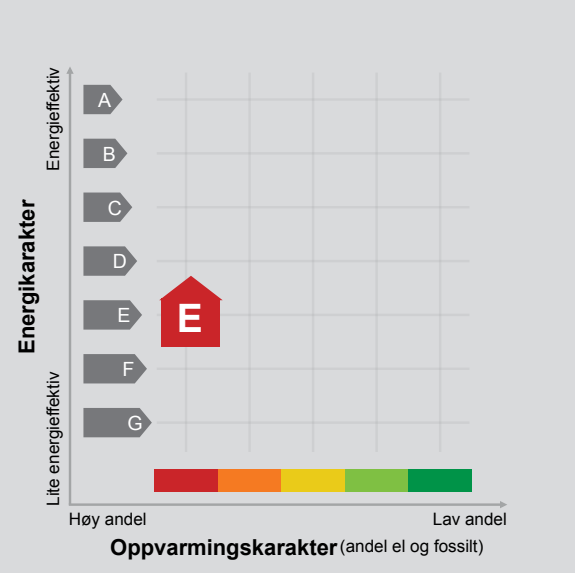
Signert av *Kaja Mathilde Østgård*

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Engene 83A
Postnummer	3011
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158494884
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-114706
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 06.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	132	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Engene 83A, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 05.10.1971, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Ing. Selmer A/S
Konnerudgt. 3
3000 Drammen.

408/68

Engene 83-85 boliganlegg 13-16

Ing. Selmer A/S 13-16

5 10 71

Erling Rustad

Jonn Jensen

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00067-33	Tien Thi Le	07.01.2026

Engene 83 – 87B, ferdigattest for utvidelse av balkonger og etterisolering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 132 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	FORUM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BRANTENBORG BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.12.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan– og bygningsloven § 21–10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for utvidelse av balkonger med innglassing 0,9 m i bredden for 2 boligblokker og etterisolering av hele fasaden.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for utvidelse av balkonger med innglassing 0,9m i bredden for 2 boligblokker og etterisolering av hele fasaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 5, datert 18.11.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-24/00067- 15	Rammetillatelse til utvidelse av balkonger med innglassing 0,9m i bredden for 2 boligblokker og etterisolering av hele fasader.	30.09.2024
BYGG-24/00067-23	Igangsettingstillatelse 1, bygningsmessige arbeider bortsett fra innglassing av balkonger.	02.10.2024
BYGG-24/00067-30	Igangsettingstillatelse 2, innglassing av balkonger	27.02.2025

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

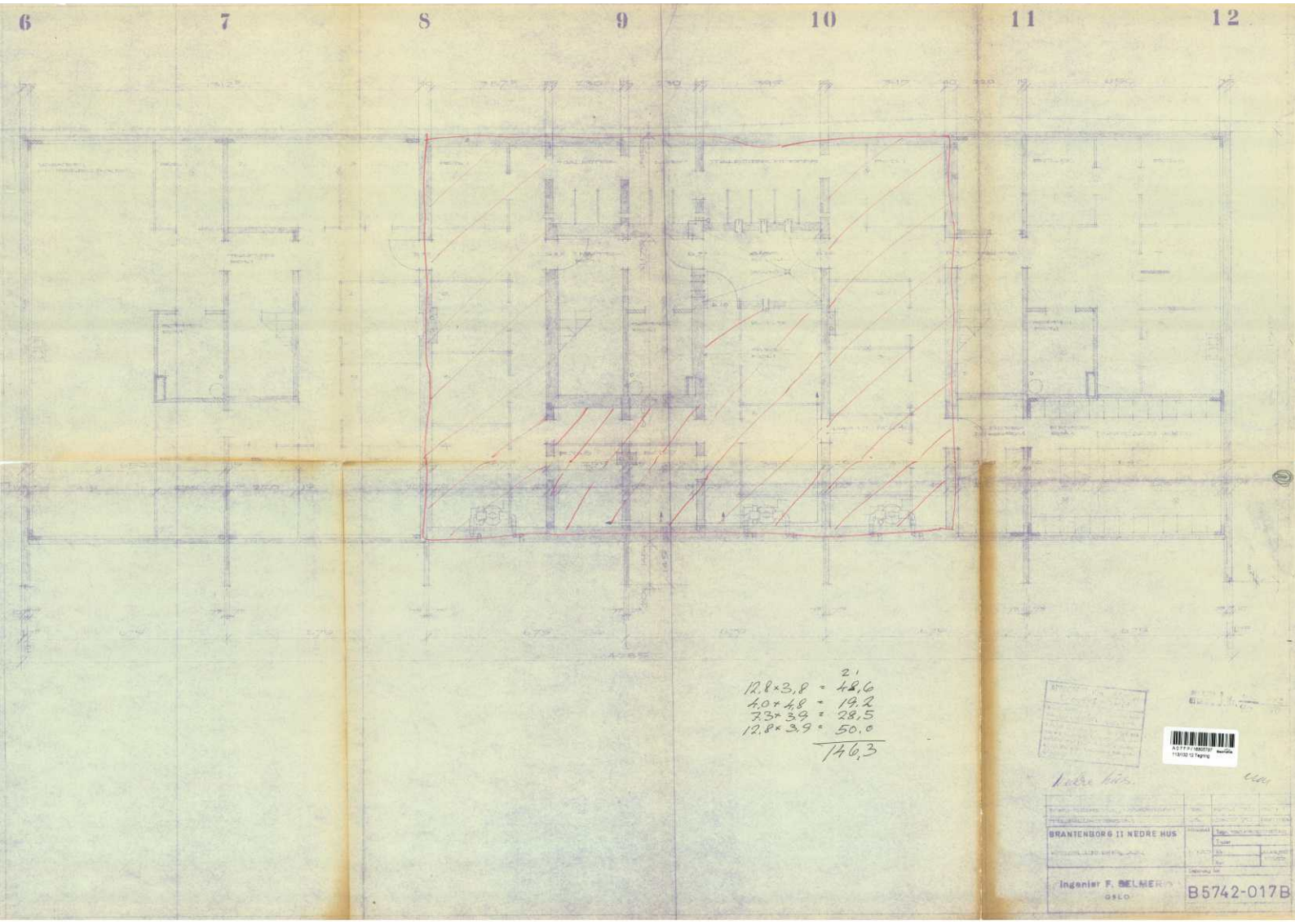
Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Tien Thi Le
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BALCO AB, Anders Hahne
BRANTENBORG BORETTSLAG



21
12.8×3,8 = 48,6
4.0+4,8 = 19,2
7.3+3.9 = 28,5
12.8×3.9 = 50.0
146,3

Nedre hus.

BRANTENBORG II NEDRE HUS

Ingeniør F. BELMERY
OSLO

B5742-017B

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**132**	**0**	**0**	Engene 83A, 3011 DRAMMEN Engene 83B, 3011 DRAMMEN Engene 85, 3011 DRAMMEN Engene 87A, 3011 DRAMMEN Engene 87B, 3011 DRAMMEN Engene 87C, 3011 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3438.49m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3438.49m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	765.98m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3438.49m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3438.49m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Boliger	110.3m^2
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Felles grøntareal	208.99m^2
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Forretning	3060.52m^2
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Kjørevei	24.9m^2
	3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Boligbebyggelse	0.08m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602376	Detaljregulering for Skipsbygger Jørgensens vei 2 (21.2.2017)
060260-10	REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN 1-3-7-9 OG HANS DAHMS VEI 14 (30.3.2004)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

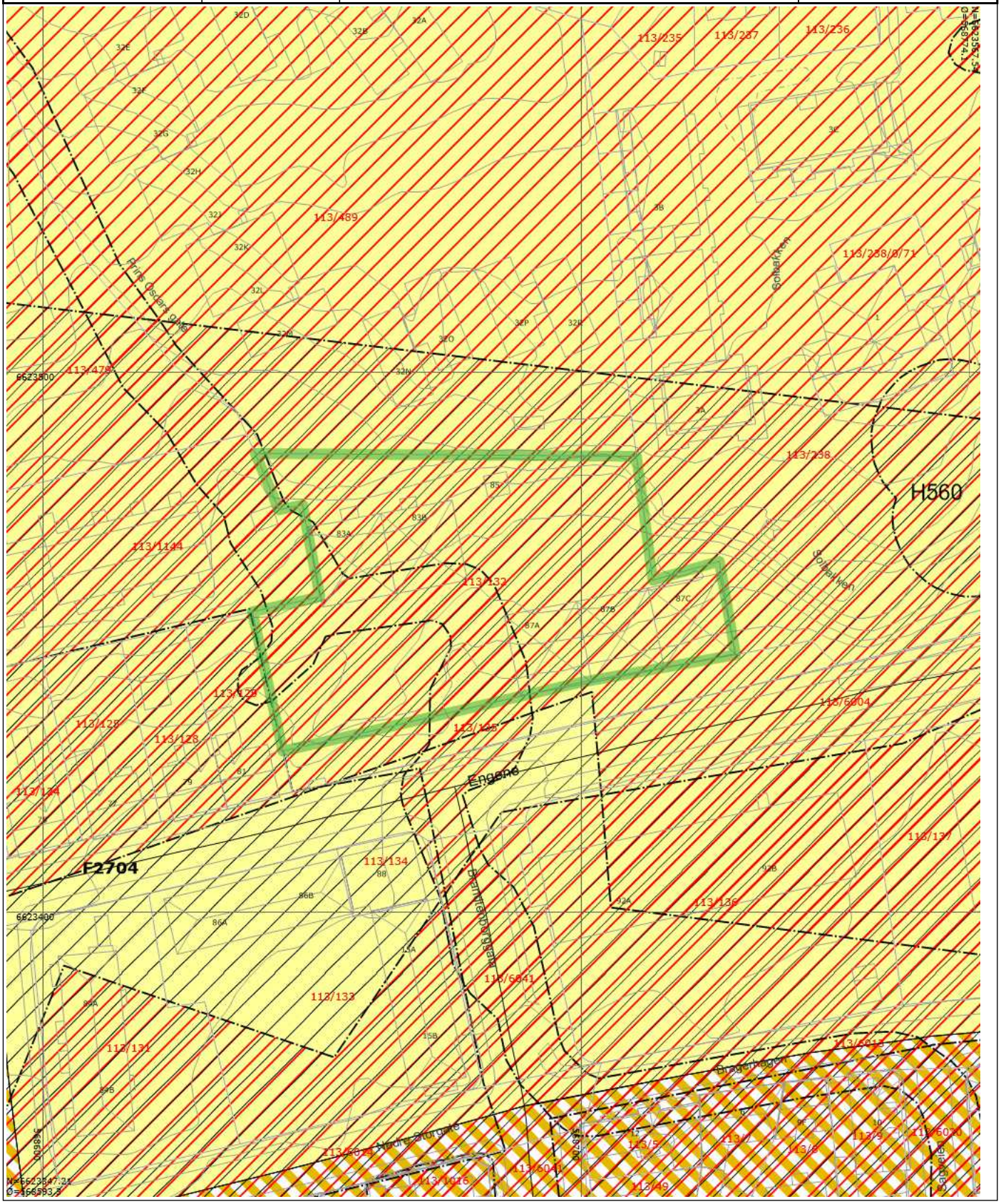
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engene 83A 3011 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

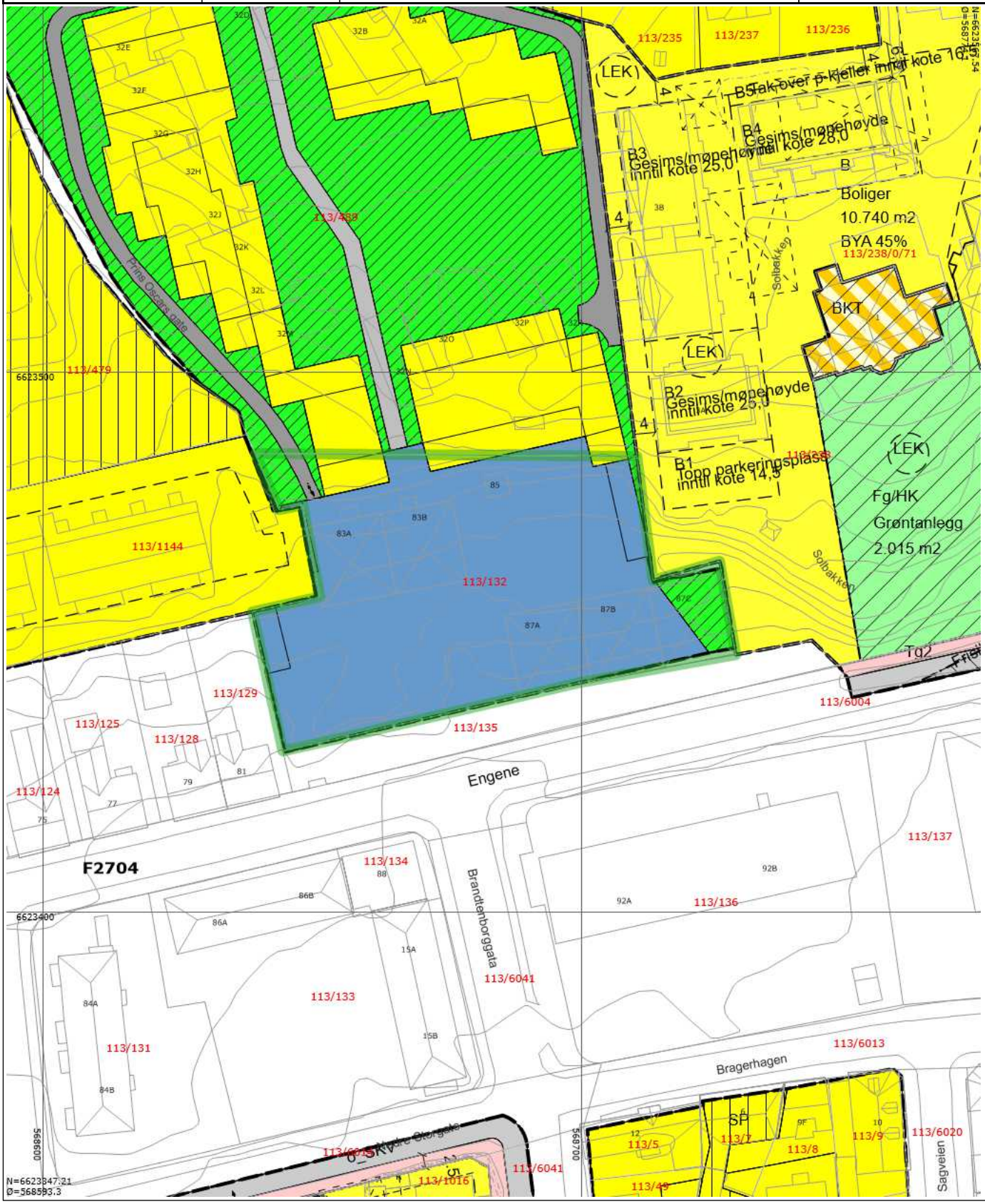
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engene 83A 3011 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpAngittHensynGrense

RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpBestemmelseGrense


RpRegulertHøyde

Avkjørsel


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Bygg, kulturminner, mm som skal bevares


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger


Boligområde


Forretning


Kjøreveg


Gangveg


Felles grøntareal


Bolig/Forretning/Kontor


Bestemmelsesområde


Bevaring kulturmiljø


Frisikt


Boligbebyggelse


Boligbebyggelse, blokker

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

Kjøreveg

Fortau

Grønnstruktur

BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN 1-3-7-9-10 OG HANS DAHMS VEI 14

Alternativ B

Vedtatt av bystyret 18.06.2013

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1-1. Rekkefølgekrav

a) Før det gis tillatelse til bygging skal det foreligge utomhusplan.
b) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge godkjent utomhusplan.
c) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge godkjent plan for ivaretakelse av overvann på tomta.
d) Bebyggelsen må ikke tas i bruk før fortau langs Solbakken er opparbeidet.
e) Avkjørsel, adkomstvei, lekeareal, grøntområder, gangveier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbygningsområde.

§ 1-2. Utforming

a) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§ 1-3. Tekniske anlegg

a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
b) Åpne tekniske anlegg skal i størst mulig grad integreres i bygningsvolumet.
c) Det er tillatt med trafo på området.
d) Trapperom, heissjakter, piper, ventilasjonsutstyr og overlys tillates med høyde inntil 2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde som er påført for de enkelte delområdene.

§ 1-4. Overflatevann og flomveier

a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

§ 1-5. Støy

a) Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at støygrensene iht. Retningslinjene for behandling av støy i plansaker, T-1442/2012 overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

§ 1-6. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og fellesarealer i den utstrekning topografien tillater.

§ 1-7. Den ubebygde del av tomta

a) Alle arealer skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.
b) Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål.

§ 1-8. Elektromagnetisk felt og radon

a) Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon, jfr. Melding HO-3/2001 fra Statens bygningstekniske etat.
b) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 uT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. Anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. Mai 2005.

§ 1-9. Energiforsyning

Ny bebyggelse skal tilknyttes forsyning av vannbåren fjernvarme.

Sign. ordfører.....

§ 1-10. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven §8, annet ledd.

2. REGULERINGSFORMÅL

§ 2-1. Boligbebyggelse (B)

a) Gesims/mønehøyder må ikke overskride følgende kotehøyder som vist på plankartet:
   - **B1:** Kote 14,5
   - **B2:** Kote 25,0
   - **B3:** Kote 25,0
   - **B4:** Kote 28,0
   - **B5:** Kote 16,5
   - **B6:** Kote 23,5
   - **B7:** Kote 25,5
   - **B8:** Kote 17,0
   - **B9:** Kote 18,5
   - **B10:** Kote 20,0
   - **B11:** Kote 23,5

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 45 % inklusiv parkering på terreng. Regnet av samlet areal innenfor formålsgrensen, 10.730 m2, uavhengig av eiendomsforhold.
c) Minstekrav til brukbart og sammenhengende utoppholdsareal (MUA) er 30 m2 pr. boligenhet.
d) Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak, pulttak, mansardtak, pyramidetak eller valmet tak. Takvinkel kan være mellom 0 og 45 grader.
e) Ved flate tak skal vegg i toppetasjen være tilbaketrukket 2 meter på minst én side på følgende områder: B2, B4, B8, B9 og B10.
f) Adkomst til bebyggelsen skal være som vist på plankartet.
g) På området skal det anordnes parkering for biler og sykler etter følgende tabell:
   - 1.25 bilplasser pr. boenhet inklusive besøkende
   - 6 bilplasser for kontor/tjenesteyting hvorav 1 for funksjonshemmede
   - 1 sykkel pr. 1-2-roms boenhet
   - 2 sykler pr. 3-roms boenhet
   - 3 sykler pr. 4(+) -roms boenhet
h) Mindre, frittliggende konstruksjoner for skjerming av: sykkelstativ, renovasjonsbeholdere og lignende kan plasseres 1 meter fra tomtegrense mot vei og 1 meter fra eiendomsgrense.

§ 2-2. Bebyggelse for bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting (BKT)

a) I området BKT, hovedhuset, kan det innredes for bolig, kontor og tjenesteyting eller en kombinasjon av disse formålene med tilhørende anlegg.

§ 2-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (T)

a) Langs Solbakken, mellom Engene og Skipsbygger Jørgensens vei, skal det anlegges fortau (Tg1).
b) Det tillates adkomster til Solbakken som vist på plankartet. Plasseringene er veiledende.
c) Det tillates gang/sykkel adkomst til området fra Hans Dahms vei.

§ 2-4. Felles grøntanlegg (Fg)

a) Det bevaringsverdige hageanlegget skal være felles uteoppholdsareal for alle boligene innenfor planområdet.
b) Opparbeidede lekeplass(er) og grøntarealer iht. utomhusplan skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

3. HENSYNSSONER

§ 3-1. Frisiktsone (HFS)

a) I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

§ 3-2. Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (HK)

a) Eksisterende hovedbygning skal bevares på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
b) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes.
c) Haveanlegget mellom hovedbygningen og Engene skal bevares i størst mulig grad, men kan benyttes som felles uteareal for beboerne. Godkjent utomhusplan må foreligge før vesentlige endringer i denne delen av hageanlegget. Normal skjøtsel, utskifting og veivedlikehold tillates.

Boligopplysninger:

Brantenborg Borettslag
Engene 83 A
3011 DRAMMEN

Vår ref.: 805/4
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Kaja Mathilde Østgård

Organisasjonsnr: 955 797 655 **Andelsnr:** 4

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 401**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett	412
	Trappevask	160
	Grunnkostnad	4 829

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	503 226	Gjeld siste årsoppg.:	523 122
Klient ajourf. lån:	31 266 185	Klient gj. s. årsoppg.:	31 266 184

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937072338, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 05.05.2026: 31 266 185
Andel av saldo: 503 227
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 92085970
E-post: styret@brantenborg.no

Restanse felleskostnader pr. 05.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	523 122	Andre inntekter:	5 434
Annen formue:	7 804	Utgifter:	28 212		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	1971		
Gårds/bruksnr:	113/132		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3438.5

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89764897

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1972			SSBnr:	U0104
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	45		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1777		

Boligopplysninger:

Brantenborg Borettslag
Engene 83 A
3011 DRAMMEN

Vår ref.: 805/4
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Kaja Mathilde Østgård

Organisasjonsnr: 955 797 655

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseierne i borettslaget

Fasiliteter:

Det er ikke mulig å nedbetale individuelt på fellesgjelden til borettslaget

Kun intern forkjøpsrett i borettslaget

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Brantenborg Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Bragernes Menighetshus

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Morten Skjelbred

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Lise Nergård

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 10 408 259,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Ingen innkomne saker

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 1 styremedlem
- 2 varamedlemmer

6.1 Styremedlemmer

Torkill Solberg Strømmen er på valg

Forslag til vedtak: Håkon Bakke

6.2 Varamedlemmer

Eirin Eskerud Jernberg og Håkon Bakke er på valg

Forslag til vedtak: Torkill Strømmen og Kari-Ann Stokka

6.3 Valgkomitè

Det skal velges to medlemmer til valgkomitèen

Forslag til vedtak: Mahin Taj Khalili og Karl Andreas Tømmeraas

Med vennlig hilsen for styret

23.02.2026

Tom Kristian Svendsen

Styrets årsmelding 2025 for Brantenborg Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Brantenborg Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 955797655. Borettslaget består av 40 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, Tom Kristian Svendsen
Styremedlem, Lise Nergård
Styremedlem, Torkill Solberg Strømmen
Varamedlem, Eirin Eskerud Jernberg
Varamedlem, Håkon Bakke

Valgkomitè:

Mahin Taj Khalili
Kari-Ann Stokka

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 5 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 20 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Brantenborg 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:

- Ferdigstillelse av fasade- og balkongprosjekt
- Ny vedlikeholdsplan
- Utbedring av porttelefoner

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Forprosjekt fasade- og balkongprosjekt
- Fasade- og balkongprosjekt
- Installasjon av nytt brannvarslingssystem i felles arealer

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

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 dette, 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 89764897. 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.

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.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget.

Per 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025 .

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 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført

fra 01.01.2026.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
23.02.2026
Tom Kristian Svendsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**2 155 739**	**1 089 977**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-10 408 259	-8 445 425
Prosjekt i arbeid	-7 792 619	-4 460 346
Opptak lån / avdrag på lån	16 266 185	13 916 630
Andre forhold som påvirker disp midler	54 903	54 903
Årets endring i disponible midler	**-1 879 791**	**1 065 762**
Disponible midler 31.12	**275 948**	**2 155 739**

Andre forhold utgjør avskrivninger, se egen note for spesifikasjon

Resultatregnskap Brantenborg Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 717 101	2 858 394	3 690 732	3 900 318
Sum inntekter		**3 717 101**	**2 858 394**	**3 690 732**	**3 900 318**
Kostnader					
Personalkostnader	2	285 250	68 460	68 460	114 100
Avskrivninger	3	54 903	54 903	54 903	54 903
Kommunale avgifter		544 093	463 843	541 240	604 536
Strøm og annen energi	4	106 475	88 884	105 000	90 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	10 613 394	9 520 639	333 000	160 000
Løpende driftskostnader	6	567 941	527 052	256 800	297 600
Administrativ konsulentbistand	7	120 677	64 581	66 635	69 602
Digitale tjenester		193 373	188 320	191 520	191 520
Forsikringer		231 492	189 924	243 103	261 586
Andre driftskostnader	8	46 392	63 973	39 800	32 000
Sum driftskostnader		**12 763 989**	**11 230 579**	**1 900 461**	**1 875 847**
Driftsresultat		**-9 046 888**	**-8 372 185**	**1 790 271**	**2 024 471**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		303 687	65 325	0	0
Andre finansinntekter		21 100	18 001	0	0
Rentekostnader		1 686 158	156 566	1 614 663	1 593 583
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 361 371**	**-73 240**	**-1 614 663**	**-1 593 583**
Årets resultat		**-10 408 259**	**-8 445 425**	**175 608**	**430 888**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-10 408 259	-8 445 425	0	0
Sum disponeringer		**-10 408 259**	**-8 445 425**	**0**	**0**

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	15 652 443	7 859 824
Andre driftsmidler	3	183 010	237 912
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 835 453**	**8 097 736**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		265 941	231 492
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 193 804	10 470 129
Sum omløpsmidler		**1 459 745**	**10 701 621**
SUM EIENDELER		**17 295 197**	**18 799 357**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-16 907 184	-6 498 926
Sum egenkapital	**11**	**-16 903 184**	**-6 494 926**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	31 266 185	15 000 000
Borettsinnskudd		1 748 400	1 748 400
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 611	7 089
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		538 965	7 508 763
Påløpne renter		7 488	92 131
Annen kortsiktig gjeld		629 682	937 850
Sum gjeld		**34 198 382**	**25 294 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 295 197**	**18 799 357**

Sted:_____, dato:_____

Tom Kristian Svendsen Styreleder	Torkill Solberg Strømmen Styremedlem	Lise Nergård Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 428 136	2 590 794
3601 Leieinntekter garasjer	25 205	12 240
3628 Vask, renhold, fellesvask	66 000	57 600
3630 Internett / Bredbånd	197 760	197 760
Sum	**3 717 101**	**2 858 394**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	250 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	8 460
Sum	**285 250**	**68 460**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	384 319
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	384 319
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	201 310
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	183 010
Årets avskrivninger :	54 903
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	106 475	88 884
Sum	**106 475**	**88 884**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	215 831	41 112
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	163 412	233 869
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	4 130	71 423
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 995	13 660
6640 Periodisk vedlikehold	10 221 026	9 160 576
Sum	**10 613 394**	**9 520 639**

6640 - bokført saldo utgjør andel vedlikehold av prosjektene Fasade (81%) og Balkonger (36,4%) - ses i sammenheng med note for eiendom.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	91 656	141 995
6360 Renhold	72 600	18 150
6395 Sommer og vintervedlikehold	94 390	102 417
6730 Honorar for teknisk rådgivning	288 291	262 391
6740 Honorar konsulenttjenester	18 104	0
6780 Andre driftsavtaler	2 900	2 100
Sum	**567 941**	**527 052**

6730 - byggeledelse for prosjekter - saldo utgjør andel vedlikehold

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	62 334	59 256
6711 Honorar administrative tjenester	37 480	1 725
6725 Honorar for juridisk bistand	16 613	0
Sum	**120 677**	**64 581**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	3 525	6 060
6490 Annen leiekostnad	0	10 006
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	0	2 798
6540 Inventar	0	19 384
6550 Driftsmateriale	9 253	4 498
6553 Lisenskostnader	1 188	1 250
6800 Kontorrekvisita	200	104
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 773	1 018
7710 Styremøter	8 160	1 786
7720 Generalforsamling / Årsmøte	7 434	11 669
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7781 Sosiale tiltak	328	0
7790 Annen kostnad	11 862	3 000
Sum	**46 392**	**63 973**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1100 Bygninger	3 399 478	3 399 478
1130 Anlegg under utførelse	12 252 965	4 460 346
Sum	**15 652 443**	**7 859 824**

1130 - bokført saldo utgjør andel påkostning av prosjektene Fasade (19%) og Balkonger (63,6%) - samt tilhørende andel byggeledelse

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	258 105	788 234
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	935 698	9 681 895
Sum	**1 193 804**	**10 470 129**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	-16 907 184	-6 498 926
SUM EGENKAPITAL	**-16 903 184**	**-6 494 926**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94937072338**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.12 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	31 724 000
Lånesaldo 01.01:	15 000 000
Avdrag i perioden:	457 815
Opptak i perioden:	16 724 000
Lånesaldo 31.12:	**31 266 185**
Saldo 5 år frem i tid:	28 567 776

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937072338	18	856 300	15 413 400
	13	787 249	10 234 237
	5	721 129	3 605 645
	4	503 227	2 012 908

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Brantenborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brantenborg Borettslag

Styreleder	Tom Kristian Svendsen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Torkill Solberg Strømmen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Lise Nergård (sign.)	13.02.2026

Til generalforsamlingen i
Brantenborg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Brantenborg Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 408 259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nostegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 17. februar 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brantenborg Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Bragernes Menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 15

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 16

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Morten Skjelbred

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Lise Nergård

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Bakke

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 10 408 259,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Torkill Solberg Strømmen er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Bakke

6.2 Varamedlemmer

Eirin Eskerud Jernberg og Håkon Bakke er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Kari-Ann Stokka og Torkill Solberg Strømmen

6.3 Valgkomitè

Det skal velges to medlemmer til valgkomitèen

Vedtak:
Valgt ble: Mahin Taj Khalili og Karl Andreas Tømmeraas

Protokoll for Brantenborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Skjelbred (sign.)	15.03.2026
Sekretær	Lise Nergård (sign.)	15.03.2026
Protokollvitne	Håkon Bakke (sign.)	16.03.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Brantenborg Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 28.05.2024 Kl. 18:30

Sted: Bragernes menighetshus

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Status fremmøte

1.4 Godkjenning innkalling

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Rehabiliteringsprosjekt av byggene i borettslaget

I prosjektet ligger følgende elementer:

Bytte av alle vinduer, balkongdører og ytterdører til oppgangene

Etterisolering av alle yttervegger og tak

Bytte av avtrekksvifter på tak

Bytte av alle lamper i fellesarealer og garasje til LED

Utvidelse og innglassing av balkonger

Nytt dørklokkesystem til inngangsparti med kamera

Opptak av nødvendig lån for å dekke prosjektet

Nytt budsjett hvor nytt lån finansieres med økte felleskostnader

Prosjektet er byggesøkt.

Borettslaget har fått innvilget Enovastøtte på 4 726 896 kr.

Forslag til vedtak: Fasade- og balkongprosjekt med en total kostnadsramme på kr 31 millioner, hvor kr 26. millioner lånefinansieres samt en økonomisk buffer på inntil 10%, godkjennes i sin helhet.

Med vennlig hilsen for styret

23.05.2024

Tom Kristian Svendsen

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Brantenborg Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Bragernes menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Morten Skjelbred

Vedtak:

Morten Skjelbred ble enstemmig valgt

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Lise Nergård

Vedtak:

Lise Nergård ble enstemmig valgt

1.3 Status fremmøte

Status fremmøte ble gjort ved navneopprop

Vedtak:

22 andeler var tilstede

9 andeler ved fullmakt

31 stemmer totalt

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Forslag: Håkon Bakke

Vedtak:

Håkon Bakke ble enstemmig valgt

1.6 Valg av tellekorps

Forslag: Avstemming gjøres ved håndsopprekking og uten tellekorps

Vedtak:

Tellekorps ble ikke valgt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Rehabiliteringsprosjekt av byggene i borettslaget

I prosjektet ligger følgende elementer:

Bytte av alle vinduer, balkongdører og ytterdører til oppgangene

Etterisolering av alle yttervegger og tak samt bytte av fasadeplater

Bytte av avtrekksvifter på tak

Bytte av alle lamper i fellesarealer og garasje til LED

Utvidelse og innglassing av balkonger

Nytt dørklokkesystem til inngangsparti med kamera

Opptak av nødvendig lån for å dekke prosjektet

Nytt budsjett hvor nytt lån finansieres med økte felleskostnader

Prosjektet er byggesøkt.

Borettslaget har fått innvilget Enovastøtte på 4 726 896 kr.

Vedtak:
Fasade- og balkongprosjekt med en total kostnadsramme på kr 31 millioner, hvor kr 26. millioner lånefinansieres samt en økonomisk buffer på inntil 10%, godkjennes i sin helhet.

Antall stemmer for: 29

Antall stemmer mot: 2

Protokoll ekstraordinært møte for Brantenborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Skjelbred (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Lise Nergård (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Håkon Bakke (sign.)	29.05.2024

Vedtekter for Brantenborg Borettslag
Foretaks nr.: 955 797 655

Erstatter vedtekter vedtatt på generalforsamling 26. mars 2019
Vedtatt av generalforsamling 21. mai 2025

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget 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 Selskapets navn, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget heter Brantenborg Borettslag (forkortet til BBL), er et frittstående borettslag, foretaks nr. 955 797 655, og ligger i Drammen kommune. Det eier 2 boligblokker med adresse Engene 83 og 87, 3011 Drammen, med tilhørende fellesgarasje, og administreres av et styre valgt på årlig generalforsamling etter nedenstående detaljer.

(2) Forretningsfører for borettslaget oppnevnes av generalforsamlingen.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel e-post, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter, for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
Når annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. ANDEL OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) 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 (salg) av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Selger, kjøper og ev. megler er solidarisk ansvarlige for å innhente slik godkjenning.

(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) Selgeren 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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i Brantenborg Borettslag 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.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin

skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

(6) På grunn av nye forskrifter/garantier er det ikke tillatt å montere varmepumper i borettslaget. Det er heller ikke tillatt med grilling eller åpen flamme på balkongene.

4-2 Bruksoverlating (fremleie)
(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 i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

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

(6) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(7) Bilplass i fellesgarasjen og utendørs biloppstillingsplass skal bare fremleies til andelseiere innen Brantenborg Borettslag. Ansvaret overfor borettslaget blir fortsatt hos eieren av bilplassen. Sammen med styrets godkjenning for fremleie av boligen, følger bilplassen med. Andelseierens plikter overfor borettslaget reduseres ikke.

(8) Fremleie av bilplass i fellesgarasjen eller biloppstillingsplassen skal godkjennes av styret. Det er andelseiers plikt å informere styret om hvem som leier bilplassen.

(9) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Alle andelseiere har rett til å få satt opp ladepunkt på sin parkeringsplass. Dette skal bestilles via styret for å inngå i borettslagets ladeløsning.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(2a) I 2025 ble inngangspartiene utskiftet, og nytt sentrallåssystem satt opp. Dette administreres av styret. Ved mistet brikke, skal styret kontaktes sånn at det kan slettes fra systemet. Likeledes skal nye brikker bestilles via styret. Digitale nøkler som lånes ut til personer som ikke er bosatt i borettslaget skal ha begrenset tilgang. Dette skal spesifiseres i bestillingen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Andelseiere må ikke uten samtykke fra styret foreta utvendig maling eller annet vedlikehold på bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre dens utseende.

(9) Andelseierne er forpliktet å dokumentere overfor styret at faglærte/offentlig godkjente håndverkere blir benyttet ved oppussing/vedlikehold **før** arbeidene settes i gang. Dette gjelder spesielt ved elektriker-, rør- og våtromsarbeider (våtroms-sertifikat). Dersom ufaglærte foretar slike arbeider og dette medfører skade av enhver art, er det andelseier som er erstatningsansvarlig overfor naboer og Brantenborg Borettslag.

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 trapperommet med vindfang, ytterdører til blokken, inngangsparti, tak på byggene, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, alle vinduer, verandadører og inngangsdører til leilighetene.
Unntak er varmekabler. Dette er andelseiers ansvar.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned etter innkreving fra forretningsføreren.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til det en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1979 nr. 100.

(3) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

6-2 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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 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, samt brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
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.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG STYRETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, hvor en er nestleder, med 2 varamedlemmer. Varamedlemmene innkalles til styremøter og har stemmerett ved de faste medlemmers forfall. De kan også innkalles hvis styreleder finner det formålstjenlig, men da uten stemmerett.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder av sine to styremedlemmer.

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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

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 fire andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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, minst åtte og høyst tjue dager, før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 saker der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

Husordensregler for Brantenborg Borettslag.

Vedtatt på generalforsamlingen 21. mai 2025

(Erstatter gamle regler fra 26. mars 2019)

Pkt 1.

Innkjørselsvei, gårdsplass, plener og andre områder skal til enhver tid være ryddige og må ikke tilsøples med papir og annet avfall. Plener og beplantninger må respekteres.

Pkt 2.

Parkering av biler utenom oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Borettslagets parkeringsplan må følges, dvs. at man kun parkerer på den plass i garasjen eller på gårdsplassen som tilhører leiligheten. Borettslagets to faste gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester. Tomgangskjøring utover det helt nødvendige er forbudt.

Andelseier er selv ansvarlig for å rydde snø på sin plass der maskinelt utstyr ikke kommer til. Likeså er eier av biloppstillingsplass i garasjen ansvarlig for å feie og holde den ryddig.

Det er anledning til korttidsopphold for vask, renhold eller polering av bil like utenfor garasjen (inn mot garasjeveggen) godt ut til siden, slik at andre biler fritt kan passere. Man må da ikke forlate plassen. Man kan da benytte vannslange, elektrisk kabel o.l. som borettslaget har anskaffet til dette formål.

Alle må sørge for at det ikke drypper bensin eller olje fra bilen som kan grise til og oppløse asfalten, og representere stor brannfare i garasjen. Dette gjelder også om man leier ut plassen til andre.

Fjernstyring av garasjeporten må bare brukes når man ser selve porten og er sikker på at andre biler ikke er i ferd med å passere.

Det er ikke tillatt å oppbevare farlige eksplosive væsker/stoffer i garasje eller kjeller.

Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesområder, samt garasje og kjeller.

Pkt 3.

Felles kjellerrom og forhenværende søppelrom kan benyttes til midlertidig lagring av husgeråd i rimelig utstrekning. Lagrede gjenstander skal tydelig merkes med eierens navn, de kan ellers bli fjernet av styret. Sportsbodene nederst i trappeoppgangen skal bare benyttes til sportsutstyr som sykler, ski, kjelker, sparkstøttinger og til barnevogner. Gjenstander i sportsbodene oppbevares på eget ansvar.

Pkt 4.

Alle plikter å merke inngangsdør med navneskilt.

Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Det påhviler alle å kontrollere at låsene og de automatiske dørpumpene virker tilfredsstillende. Oppstår det problemer, skal styret varsles. Kjellerdørene skal likeledes være låst når man forlater rommet.

Borettslaget har i 2025 fått installert nytt låsesystem med digitale nøkler. Styret har systemnøkler til alle oppganger. Andelseier eller politiet kan gi styret tillatelse til å ta seg inn i leiligheten ved nødstilfeller. Hvis det oppstår nødsituasjon som gjør det nødvendig å åpne døren med andre midler, skal eventuelle utgifter i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

For å ivareta sikkerheten i byggene ber vi alle beboere om å være oppmerksomme på hvem de slipper inn. Vennligst unngå å åpne hoveddøren for personer du ikke kjenner, med mindre du er sikker på at de har et ærend i bygget.

Pkt 5.

Banking og risting av tepper o.l. på balkongene eller fra vinduene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å spyle balkongen eller på annen måte forårsake at vann eller annet kan falle ned på underliggende balkonger. Av samme årsak skal man ikke legge eller henge ut mat til fugler.

Grilling og åpen flamme på balkong er ikke tillatt, da dette ikke er i samsvar med nye brannforskrifter.

Tørking av tøy på balkongene bør mest mulig unngås, unntatt småvask som anbringes slik at det kommer minst mulig til syne utenfra.

Pkt 6.

6a – Søppelsjaktene i trappeoppgangene er ikke lenger i bruk etter at kildesortering er innført. Alt avfall håndteres i henhold til regelverket fra RfD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen), som også gir opplysninger med mer detaljerte regler.

Hovedregelen er som følger:

6b – Aviser, papir og kartonger kastes i egne beholdere under taket øverst på gårdsplassen, merket med **Papp og papir**. Kartonger tråkkes flate eller kuttes opp for å spare plass. Drikkekartonger for melk og juice dyttes i hverandre.

6c – Våtorganisk kjøkkenavfall, etter best mulig avrenning og tørking, puttes i poser fra RfD som knyttes igjen og legges i de små dunkene utenfor garasjen merket med **Våtorganisk**.

6d – Vanlig restavfall med unntak av 6e-f-g puttes i en plastpose og legges i de store dunkene utenfor garasjen som er merket med **Restavfall**.

Potteblomster/verandablomster o.l. skal kastes i beholder for restavfall.

6e – Glass og metall kastes i egne beholdere ved garasjen som er merket med **Glass og metall**.

6f – Plast kastes i egne beholdere ved garasjen som er merket med **Plast**.

6g – Kjemikalier, malingsrester, batterier, elektriske artikler o.l. bringes til spesialavfalls-mottak, ev. til RfD.

6h – Større ting som treverk, møbler, husholdningsmaskiner, elektro osv. må man selv besørge kjørt til det sentrale søppelmottaket til RfD eller tilsvarende.

6i – Hageavfall skal til miljøstasjon (RfD).

Pkt 7.

Oppussing som medfører støy i form av boring, pigging, hamring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager, heller ikke før kl. 08.00 og etter kl. 18.00 på hverdager. Større arbeider som medfører støy over tid, f.eks. pigging eller boring i tak, vegger og gulv skal kun skje mellom kl. 08.00 og kl. 16.00 på hverdager. Slike arbeider skal meldes til styret to døgn i forkant slik at andelseiere i nærliggende leiligheter blir informert i tide.

Pkt 8.

Stereoanlegg og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboer sjeneres. Lyd, særlig trinnlyd, forplantes lett gjennom betonggulvene. I tiden mellom kl. 23.00 – 07.00 må all støy i leiligheten unngås.

Pkt 9.

Det er meget lytt med sterk gjenklang i oppgangene. Vennligst sørg for at man etter kl. 23.00 ferdes stille i oppgangene og på gårdsplassen. Barn har ikke lov til å leke i oppgangene eller i kjellerrom.

Pkt 10.

Det er normalt ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr i borettslaget. 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 at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Pkt 11.

Ukentlig trappevask utføres av eget vaskebyrå. Hver beboer må selv holde matte utenfor egen dør ren, eventuelt ta den bort under vaskingen.

Pkt 12 - Nyttige praktiske opplysninger

12a – Stoppekraner for vanntilførsel.

I de fleste leiligheter er det stoppekran i kjøkkenbenken. Denne kranen stenger tilførsel av vann til kjøkken og varmtvannsbereder. Kontroller at den virker.

For hver oppgang er det stoppekran i kjelleren som stenger vanntilførsel til alle leilighetene i oppgangen. Denne må brukes hvis noe på badet skal repareres.

NB! Hvis stoppekranen i kjelleren må brukes, vennligst gi beskjed til alle i oppgangen at vannet blir avstengt, og hvor lenge.

Hovedkran for stenging av vanntilførsel til hele bygget finnes for:

- Nr. 83 i kjelleren i oppgang A (der stenges også vannuttaket ved garasjen)
- Nr. 87 i kjelleren i oppgang A

Stoppekranene i kjelleren er merket. Alle bør gjøre seg kjent med hvor disse befinner seg, i tilfelle hendelser inntreffer.

12b – Elektriske anlegg

Hver leilighet har sitt eget sikringsskap

Hvert bygg har sikringsskap som dekker strøm til oppgangene og kjellerne.

Disse befinner seg for:

- Nr. 83 innerst i kjellergangen i oppgang A
- Nr. 87 i felles kjellerrom i oppgang A

Utelys: sikringer for utelys finnes i sikringsskap i nr. 83 oppgang A.

Garasje: sikringsskap finnes i venstre hjørne innenfor garasjeporten.

12c – Ventilasjonsanlegg.

Byggene har trykkstyrte ventilasjonsvifter. Det er utsugings-ventiler over komfyr, på badet og i enkelte kjellerrom. Viftene suger luft ut slik at det blir lavere lufttrykk inne i leilighetene enn det er utenfor. Dermed strømmer det frisk luft inn gjennom lufteventiler. Ventilene er regulerbare.

Avtrekksventilene på kjøkken er koblet til fellesvifte på taket, og **dette må tas hensyn til ved ev. oppussing på kjøkkenet.**

NB! Det må ikke settes inn kjøkkenvifte med motor. Det vil ødelegge ventilasjonsanlegget og blåse matlukten inn i andre leiligheter i oppgangen. Kun kjøkkenvifte med spjeld kan monteres på avtrekksanlegget.

Pkt. 13 - Byggenes konstruksjon.

Engene 83 og 87 er fundamentert på fjell. Alle bærende konstruksjoner, endevegger, skillevegger mellom leiligheter, trapperomsvegger, gulv og tak er støpt i armert betong.

Byggets yttervegger er oppgradert til TEK17, rehab standard.

Det er ikke tillatt for beboere å bore igjennom/lage gjennomføringer i byggets yttervegger (gjelder også vegg mellom veranda og leilighet), da dette forringer byggets konstruksjon.

Pkt. 14 - Forsikringer

Alle beboere må ha egen innbo- og løsøreforsikring (hjemforsikring)!

Borettslaget har forsikring som gjelder bygningsmassen.

Drammen mai 2025 v/Styret.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Engene 83 A, 3011 Drammen
Gnr. 113, Bnr. 132, andelsnr. 4 i BRANTENBORG BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
159260293

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 484 68 811

E-post: ken.thomas.fredriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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