



Velkommen til

Pettersløkka 27 B
3040 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pettersløkka 27 B
3040 Drammen

Innbydende 3-roms andelsleilighet | Peisovn fra 2023 | Flislagt bad med gulvvarme | Nærhet til marka

Velkommen til Pettersløkka 27 B. Lys 3-roms andelsleilighet med stor innglasset balkong.

Bolig med fin beliggenhet i et rolig boligområde med umiddelbar nærhet til flotte turområder og Ulvekula balløkke. Planløsningen byr på en romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord, samt utgang til innglasset balkong, kjøkken med spiseplass, gang, to soverom og fliselagt bad.

Høydepunkter: Innglasset balkong
Peisovn fra 2023 i stue
Flislagt bad oppusset i regi av borettslaget i 2018
Gulvvarme på badet og det ene soverommet
Soveromsvinduer skiftet i 2021 og 2024
Grunnpakke tv og internett inkludert i felleskostnadene.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	231 838
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 182 928
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 901
BRA/BRA-I		89/70 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1965
Etasje		1
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 950 000**
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	**231 838**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 182 928**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 901**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 901 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
Grunnleie: kr 4 110,-
Rent/avdr fellesgjeld: kr 1 791,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 38 253 433,- pr. 06.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94937034649
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 06.10.2026: kr 38 253 433,-
Andel av saldo: kr 231 839,-
Innfrielsesdato: 30.12.2042

Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,45 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 99 i Pettersløkka Borettslag, org. nr. 948473062 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Pettersløkka Borettslag og forretningsfører for borettslaget er NBBO.
Innskudd: Kr 12 600

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Sikringsordningen dekker borettslagets tap ved manglende innbetaling av felleskostnader (med avkortning for egenandel og tidsbegrensning på inntil 24 måneders uteblitte felleskostnader) dersom en andelseier misligholder og boligen må selges.

Om borettslaget
Pettersløkka Borettslag (org.nr. 948 473 062) ligger i Drammen kommune og består av 165 andelsleiligheter fordelt på blokker oppført i 1966 på eiet tomt (gnr. 112, bnr. 452 og 453). Forretningsfører er Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO).

Saker fra ordinær generalforsamling 30.04.2026 og styrets årsmelding for 2025:
• Årsregnskap for 2025 ble godkjent med et overskudd på kr 2 256 831,-, som ble overført til annen egenkapital.
• Styrets årsmelding for 2025 ble tatt til orientering.
• Styrehonoraret ble fastsatt til kr 400 000,- for perioden 2025–2026.
• Sak 5.1 Oppgradering til balansert ventilasjon: Styret redegjorde for utredning og innhentet pristilbud (estimert totalkostnad kr 18 983 250,- inkl. mva.). På grunn av høye kostnader og påfølgende økning i felleskostnader ble saken ikke fremmet for vedtak. Det monteres i stedet elektriske vifter i eksisterende ventilasjonskanaler i stuene, bekostet av borettslagets oppsparte midler uten økning i felleskostnadene.

Fasiliteter og fellesrom:
• Boder: Hver leilighet disponerer tre boder i kjelleren til lagring av private eiendeler. Felles sykkelparkering finnes på anviste plasser i kjelleren.
• Vaskeri: Fellesvaskeri i hver blokk kan benyttes på virkedager iht. oppsatt vaskeliste (ikke tillatt på søn- og helligdager).

Bruksregler og ordensbestemmelser:
• Grilling: Kun elektrisk grill er tillatt på balkongene av sikkerhetsmessige hensyn.
• Varmepumper: Det er ikke tillatt med varmepumper i leilighetene.
• Ombygging og oppussing: Innvendige eller utvendige ombygginger krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret og må utføres av fagkyndig og autorisert arbeidskraft. Calling-anlegg og ringeknapp er seriekoblet og må ikke demonteres uten styrets tillatelse.
• Balkonger: Balkonggardiner regnes som fastmontert inventar og skal følge leiligheten ved salg for å opprettholde enhetlig fasade. Kun maling utlevert via styret kan benyttes. Private antenner eller parabolantenner er ikke tillatt montert på balkong eller fasade.
• Brannfarlige stoffer og batterilading: Propan, bensin og brannfarlige væsker skal ikke

oppbevares i leilighet eller på balkong. Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler/el-sparkesykler er forbudt i kjeller og skal skje i egen leilighet.
• Ro og orden: Nattero skal overholdes fra kl. 23.00 til 07.00 mandag–lørdag. Støyende vaskemaskin/tørketrommel er kun tillatt kl. 08.00–22.00 (hverdager/lørdager) og kl. 12.00–17.00 på søndager. Håndverksarbeid er tillatt kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 08.00–18.00 på lørdager.

Eierforhold:
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) som er andelseiere i boligbyggelaget (NBBO) kan eie andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

Forretningsfører
NBBO

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 70 m2
BRA-e: 6 m2
BRA-b: 13 m2
BRA total: 89 m2

Kjeller
BRA-e: 6 m2.

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
BRA-b: 13 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Areal er oppgitt i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som er medregnet i internt bruksareal.
Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler (0–4 avrundes ned, 5–9 avrundes opp).
Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.
Sjakter, piper, innkassede/forede vegger (tekniske føringer) samt innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er inkludert i arealberegningen.
Innglassert balkong er medtatt i bra-b og utgjør totalt ca.13 m².
Boder i fellesareal er fremvist av eier/selger og utgjør ca. 3m² og 3m² BRA-e etter ny standard.
Bodarealer beliggende i fellesareal med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Det er ingen faste parkeringsplasser i borettslaget; beboerne står fritt til å parkere der det er ledig på oppmerkede plasser. Lading av elbil kan skje i borettslagets etablerte ladeanlegg med 20 ladepunkter bak blokk 13, eller i garasje med montert lader via Garasjelaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 112, Bnr. 452 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 10 415 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet og disponeres av beboerne. Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr er i utgangspunktet ikke tillatt iht. borettslagets husordensregler. Borettslaget følger de til enhver tid gjeldende lover for dette. Ved eventuell anskaffelse av husdyr skal det sendes skriftlig søknad til styret på forhånd, og det må innhentes skriftlig uttalelse/samtykke fra alle andelseierne i oppgangen. Ved anskaffelse av nytt eller flere dyr må det søkes på nytt.

Der det gis tillatelse, skal dyret holdes i bånd i oppganger og ellers på borettslagets eiendom. Dyrets eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller støy for øvrige beboere,

og plikter å umiddelbart fjerne avføring. Dyr skal ikke luftes på borettslagets plener med den hensikt at de skal gjøre fra seg der. Mating av fugler og andre dyr fra fellesområder, balkonger eller vinduer er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser og fellesoppgaver:
• Dugnad: Dugnad avholdes 1–2 ganger pr. år, og det forventes at alle som har helse til det stiller opp.
• Renhold og fellesarealer: Hver oppgang har ansvar for sitt eget inngangsparti, inkludert kosting og snømåking, samt vanning av blomster i urner ved inngang og på fellesarealer. Utbrente lysrør og pærer i trappeløp og kjeller skiftes av beboerne (fås ved henvendelse til styremedlem i blokken).
• Brannsikring: Hver leilighet er utstyrt med 1 stk. brannslukkingsapparat og 2 stk. røykvarslere (faste installasjoner som skal følge leiligheten ved salg). Nytt batteri til røykvarslere deles ut årlig av borettslaget; andelseier har ansvar for ettersyn og at utstyret er i operativ stand.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd på kr 2 256 831,- (kr 2 922 367,- i 2024).
Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 1 455 467,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 006 664,- (opp fra kr 3 041 941,- pr. 01.01.2025).
Sum egenkapital pr. 31.12.2025: kr 19 440 083,-, hvorav opptjent egenkapital utgjør kr 19 423 583,-.

I henhold til opplysninger gitt av styreleder datert 07.10.2026 foreligger det ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller andelseiers økonomiske forpliktelser. Disse opplysninger foreligger hos megler.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 86314685

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Kjeller BRA-e: To boder og et skap på 6 m².

Innglasset balkong på ca. 13 m² med adkomst fra stuen. Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger godkjente tegninger på innglassing av balkong, men ikke ferdigattest. For at slike tiltak skal lovlig kunne tas i bruk skal det avsluttes med ferdigattest.

Standard
3-roms andelsleilighet beliggende i byggets 1. etasje, med en arealeffektiv planløsning og gode kvaliteter. Boligen har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger, herunder et helfliset bad modernisert i regi av borettslaget i 2018, ny peisovn fra 2023 og nyere soveromsvinduer. Fra stuen er det direkte adkomst til en innglasset balkong som forlenger utesesongen.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med malte veggflater, laminat på gulv og downlights i himling. Rommet har god plass til klesoppheng og skooppbevaring, og leiligheten er utstyrt med en solid entrédør.

Stue:

Stuen har laminat på gulv, malte vegger og trepanel i himling med innfelte downlights. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. I hjørnet er det satt inn en moderne peisovn fra 2023 tilknyttet mursteinspipe, som sørger for lun oppvarming. Fra stuen fører en glassdør direkte ut til den innglassede balkongen.

Innglasset balkong:
Den innglassede balkongen ble etablert i 2009 og er oppført i aluminium, glass og betong med fliser på gulv. Rommet gir god plass til sittegruppe og fungerer som et lunt uterom store deler av året. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tegninger fremlagt av Kongsberg kommune som viser innglassing av balkong, men det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. For at tiltaket skal kunne tas lovlig i bruk må det foreligge ferdigattest.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Rommet inneholder oppvaskkum i stål, opplegg for oppvaskmaskin samt avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles avtrekksanlegg. I kjøkkenbenken er det plassert en ca. 120 liters varmtvannsbereder med montert vannstopper. Rommet har laminatgulv, malte vegger, takess med downlights i himling og plass til spisebord ved vinduet. Hvitevarer på kjøkken følger.

Bad:
Helfliset bad som ble modernisert i regi av borettslaget i 2018. Rommet har gulvvarme og himlingsplater med monterte downlights. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig avtrekk via ventil.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har flislagt gulv med gulvvarme og malte veggflater. Rommet har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021/2024, og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2:
Det andre soverommet har laminatgulv og malte vegger. Også her er vinduene skiftet til malte trevinduer med 2-lags isolerglass i 2021/2024. Rommet har god plass til seng, garderobe eller skrivebord.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte plater og malt strie.
Himling: Trepanel, takess og himlingsplater. Downlights i flere av himlingene.

Lagring:
Leiligheten disponerer to boder og ett skap i kjellerens fellesareal, med et oppmålt areal på ca. 3 m² og 3 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer på kjøkken og i stue har usikker fremtidig funksjon, da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.

- Ytterdører - balkong
Balkongdøren (skyvedør) er over 20 år gammel. Med tanke på lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne vurderes det at døren nærmer seg slutten av forventet funksjonstid, og utskifting bør vurderes for å opprettholde ønsket standard.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Noen fliser på gulvet er løse. Dette kan medføre fare for snubleulykker og bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av balkongen.

- Overflater - gulv
Det er registrert noen løse fliser og sprukne fuger på det ene soverommet. Det er også observert mindre glipper i laminaten enkelte steder. Det er knirk i noen av gulvene. Det er en liten glippe under gulvlisten på soverommet med fliser.

- Bad - Ventilasjon
Det er kun lufteventil i vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting på våtrommet.

- Kjøkken - Avtrekk
Avsuget ble kontrollert med papirstest. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Det anbefales å kontrollere gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

- Ventilasjon
Ett av soverommene har utilstrekkelig ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner/mur som vanskeliggjør dette. Det er derfor ikke foretatt kontroll av fukt i de tilliggende konstruksjonene med hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: På geologiske kart over registrerte radonforekomster er området klassifisert som et område med høy aktsomhet for radon.

- Pipe og ildsteder: Eldre teglpiper har ofte behov for innvendig foring for å ivareta sikker bruk og funksjon. Det anbefales å få vurdert behovet for innvendig foring av fagkyndig.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og tilbaketrukket beliggenhet på St. Hansberget i Drammen. Området er et veletablert og rolig boligstrøk som ligger hevet i terrenget, godt skjermet for gjennomgangstrafikk. Med skogen og friområdene tett innpå bebyggelsen bor du i fredelige omgivelser med grønne fellesarealer like utenfor døren.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter for både store og små. Like ved ligger Ulvekula lekeplass med idrettsbane og balløkke, som danner et hyggelig samlingspunkt i hverdagen. For barnefamilier er det kort gangavstand til flere barnehager, deriblant St. Hansberget barnehage, Hedensrud barnehage og Baltazar menighetsbarnehage, og Brandengen skole ligger også i gangavstand. For den turglade gir Strømsåsen enkel tilgang til et helårs turterreng med merkede stier og turmål som Blektjern.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med både Spar Kristensen og Kiwi Tangen i gangavstand fra boligen. For et større servicetilbud med butikker, apotek og spisesteder er Strømsø Senter en kort kjøretur unna. Bussholdeplassen i Tors vei ligger en kort gåtur unna og gir god forbindelse videre. Både Drammen sentrum og Drammen stasjon nås på en kort sykkeltur eller en kort kjøretur, med et bredt bytilbud og hyppige togavganger mot Oslo og omegn.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter, oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong, samt støpt gulv mot grunn. Yttervegger er utført i betong- og trekonstruksjoner, med utvendige fasader av murpuss, fasadeplater og liggende trekledning. Etasjeskillere er av betong. Taket er tilnærmet flatt og er ikke besiktiget.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og innredning den 16.01.1967 i følge kommunen. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger for fasadeendring og nye balkonger, godkjent 13.10.2009. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger tillatelse til tiltak for modernisering og rehabilitering av bad og våtrom datert 31.01.2018. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme på badet og på det ene soverommet, samt peisovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke med TV/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle tilleggspakker må beboer bekoste selv.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Området er klassifisert med høy aktsomhet for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan for St. Hansberget III (plan-ID 060220-1), vedtatt 23.11.1962. Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger, med delarealer regulert til kjørevei og parkeringsplass. Det er ikke registrert bestemmelser til planen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med mindre delarealer avsatt til LNRF og blå/grønnstruktur.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 2.3.2 gjelder eldre reguleringsplaner så langt tiltaket ikke er i strid med blågrønnstruktur og LNF, samt byggegrenser mot sjø og vassdrag. Videre overstyrer kommuneplanens punkt 13.1.3 om høyde og punkt 13.1.4 om utnytting eldre reguleringsplaner der disse er i motstrid.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

I henhold til planopplysningene berøres deler av eiendommen av hensynssone for flomfare (H320) i kommuneplanens arealdel.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 20250013) - status: under arbeid

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 862 795 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 451 179 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 28 101 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

I henhold til borettslagets vedtekter er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet med vilkår, eller 5 hverdager dersom skriftlig forhåndsvarsel er gitt. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Iht. vedtektene må melding om eventuelt avslag på godkjenning komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Kristian Kleppe Brugård

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 45 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Modum, kr 4 000
Markedspakke stor med foto, kr 19 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 5 138
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 115 113,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Benjaminsen Takst AS den 09.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for

boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler
Telefon: 482 62 702
E-post: ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




1984


1984


















TOY






BOSCH





















PETTERSLØKKA 27B

Nabolaget St. Hansberget/Pettersløkken - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

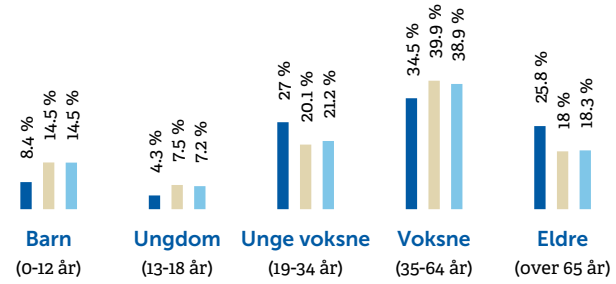
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Tors vei 5 Linje 5, 37	**3 min** 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	**7 min** 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St. Hansberget/Pettersløk...	915	584
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	**14 min** 1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	**8 min** 3.4 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	**9 min** 3.7 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 75 elever, 8 klasser	**10 min** 4.4 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**8 min** 3.6 km
Heltberg vgs. Drammen	**10 min**

BARNEHAGER

St. Hansberget barnehage (1-5 år) 60 barn	**3 min** 0.2 km
Hedensrud barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Baltazar menighetsbarnehage (1-5 år) 21 barn	**5 min** 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Rundtom	**14 min**

DAGLIGVARE

Spar Kristensen PostNord	**10 min** 0.9 km
Kiwi Tangen	**11 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Ulvekula Hedensrud, balløkke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Brandengen skole, gymsal Aktivitetshall	**15 min** 1.3 km
PDL Center Drammen	**11 min**
InterPadel Drammen	**13 min**

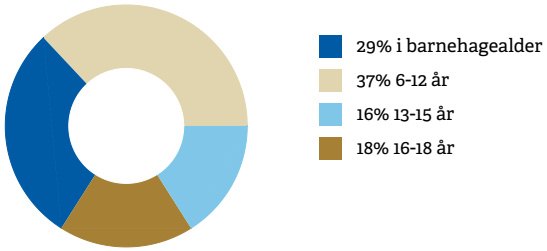
BOLIGMASSE



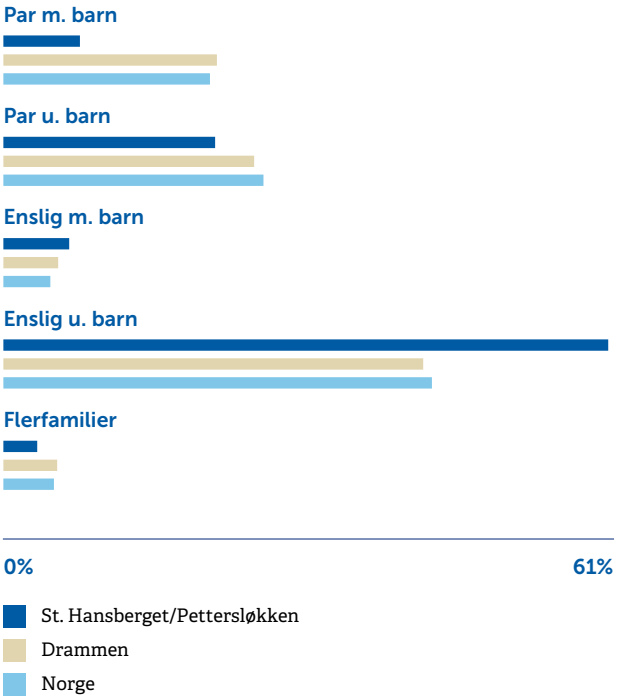
VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	**6 min**
Boots apotek Strømsø Senter	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



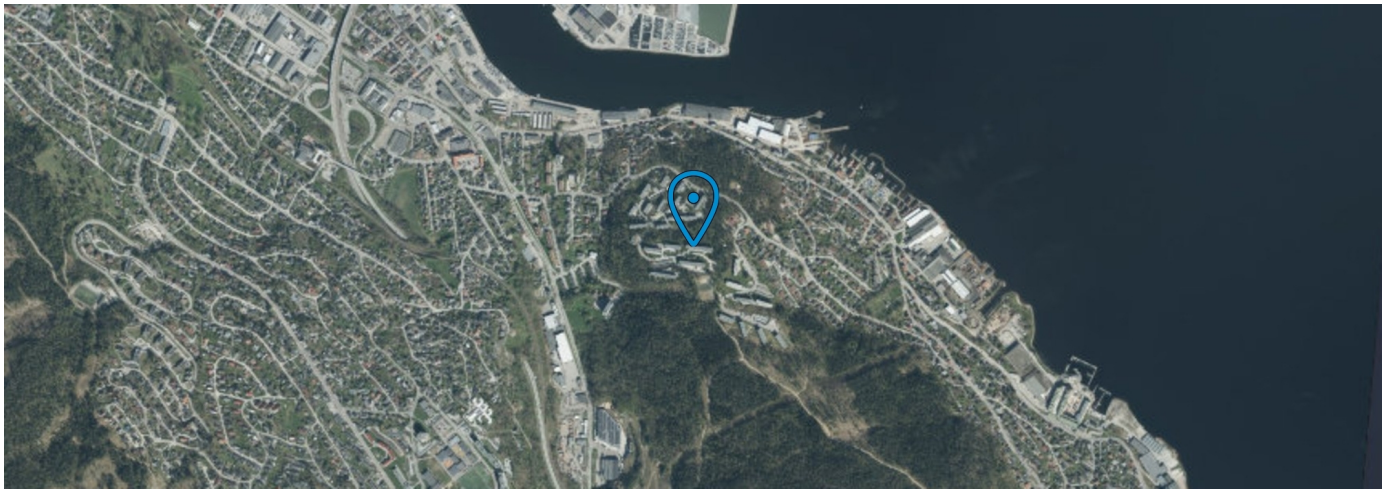
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**19%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

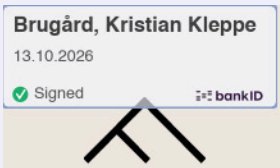
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Kristian Kleppe Brugård

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pettersløkka 27B
3040 DRAMMEN

3301-112/452/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Kvålseth mur og puss AS
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Pettersløkka 27B, 3040 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370397**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158444453**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **452**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **166,12**

Vedlegg: Energiattest

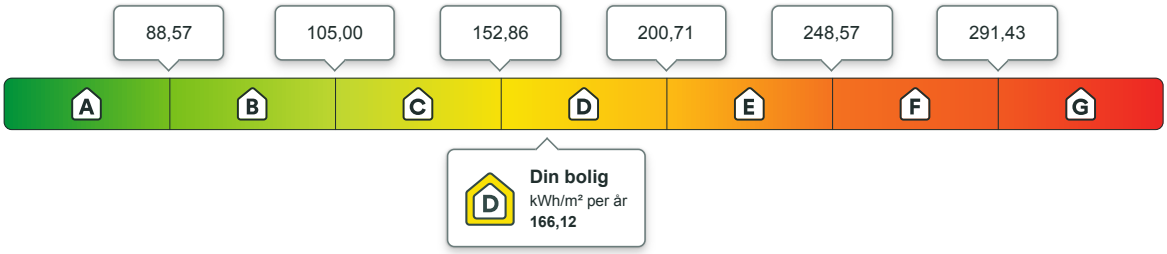
Pettersløkka 27B, 3040 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 751,42	**173,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Pettersløkka 27B, 3040 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vedlegg: Energiattest



Pettersløkka 27B, 3040 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 112, bnr. 452
Andelsnummer 99

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1588 **Eiendomsverdi ref nr:** WS9939

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

Medlem av
Norsk takst

BENJAMINSEN
TAKST AS
900 48 404
Org nr: 935100232
Jahn.Otto@btakst.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Benjaminsen Takst as

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent takstingeniør, medlem av Norsk Takst og NITO, og har profesjonsansvarsforsikring gjennom Tryg.

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.



Rapportansvarlig



Jahn Otto Benjaminsen
Uavhengig Takstingeniør
jahn.otto@btakst.no
900 48 404

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har normal alders- og bruksslitasje på overflater og innredninger. Mindre hakk, sprekker, sår og merker må forventes i en brukt leilighet og kommenteres ikke særskilt. Det må påregnes behov for ordinære overflatearbeider og oppussing for å oppnå dagens krav til standard og estetikk.

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018. Kjøkkenets alder er ukjent. Borettslaget har gjennomført jevnlige oppgraderinger av fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bygningen er oppført på 1960-tallet, og det må påregnes avvik fra dagens krav til blant annet isolasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og innemiljø.

Dette sammendraget gir en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som ble registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapportens enkelte punkter og bygningsdeler må gjennomgås nøye for å få et helhetlig bilde av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og eventuelle behov for vedlikehold og utbedringer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Borettslaget består av 165 boenheter.

Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong.
Fundamentering er utført på ukjent byggegrunn. Gulv mot grunn er støpt.
Yttervegger er utført i betong- og trekonstruksjoner, med utvendige fasader av murpuss, fasadeplater og liggende trekledning.
Etasjeskillere er av betong.
Taket er tilnærmet flatt og er ikke besiktiget.

Vinduer har trekarm og tolags glass.
Soveromsvinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2021 og 2024.
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.
Balkongdør (skyvedør) har trekarm og tolags glass
Innglasset balkong med adkomst fra stue, oppført i aluminium, glass og betong. Fliser på gulv.

Ifølge styrets årsmelding for 2025 arbeider Pettersløkka Borettslag løpende med vedlikehold og verdibevaring av bygningsmassen. I 2025 ble det blant annet utført vedlikehold og maling av inngangspartier, skiftet pakninger i inngangsdører og montert festeanordninger for arbeid på takene. Det er også inngått serviceavtaler for kontroll av tak to ganger årlig og årlig kontroll og vedlikehold av maskiner i vaskeriene.
Pågående saker omfatter blant annet el-kontroll i leilighetene, utskifting av vinduer og pakninger på balkongdører ved behov, samt vedlikehold av ventilasjonsanleggene og eventuell oppgradering til balansert ventilasjon.

Opplysningene er basert på styrets årsmelding og er ikke selvstendig kontrollert av takstmannen. Planlagte og pågående tiltak er ikke nødvendigvis vedtatt eller gjennomført.

Rapporten begrenser seg til leilighetens innvendige forhold og bygningens fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat og fliser. Det er gulvvarme på ett av soverommene og på badet.
Veggene har panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har trepanel og himlingsplater. Downlights i flere av himlingene. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.
Det må påregnes behov for ordinære overflatearbeider og oppussing for å oppnå dagens krav til standard og estetikk.
Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.
Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Feieluke i kjelleren. Det er kun pipestokken i leiligheten som er besiktiget, og feieluken er derfor ikke kontrollert.
Innvendig felles trapp er utført i betong.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt bolig.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Arbeidene er utført av Arvid Knudsen AS.
NBBO Byggtek AS har som kontrollansvarlig bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Montert downlights i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kontrollmåling av gulvfall viser ca. 2-9 mm fall ved 35 cm fra senter sluk ved nedsenk, og flatt gulv utenfor nedsenk i dusj. Det er registrert fall mot sluk i kontrollerte områder, og det er ikke påvist motfall ved måletidspunktet.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon. Blokken har felles avtrekk via ventil i himling/vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner/mur som vanskeliggjør dette. Det er derfor ikke foretatt kontroll av fukt i de tilliggende konstruksjonene med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i stål og fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

samt plass til komfyr og kjøleskap. Gulv med laminat, vegger med malte flater og himling med takess og downlights.
Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk med vannstopper. Alder på kjøkkenet er ukjent.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator tilkoblet felles avtrekksanlegg. Alder på ventilatoren er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (svarte eller hvite) samt støpejernsrør fra etter 1990. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og vinduer.
Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.
Vannstopper er montert ved berederen i benken.
Noe åpent og noe skjult anlegg med automatsikringer. Downlights i flere av himlingene, samt varmekabel på bad og det ene soverommet. Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Leiligheten skal være utstyrt med røykvarsler(e) og manuelt slokkeutstyr i samsvar med gjeldende forskrifter. I borettslag og sameier vil ansvaret for anskaffelse og montering av slikt utstyr normalt ligge hos borettslaget/sameiet, mens beboer har ansvar for jevnlig kontroll og oppfølging av utstyret. Eventuelle feil eller mangler bør meldes til styret.

Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen. Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende regelverk, og skiftes ut ved behov.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

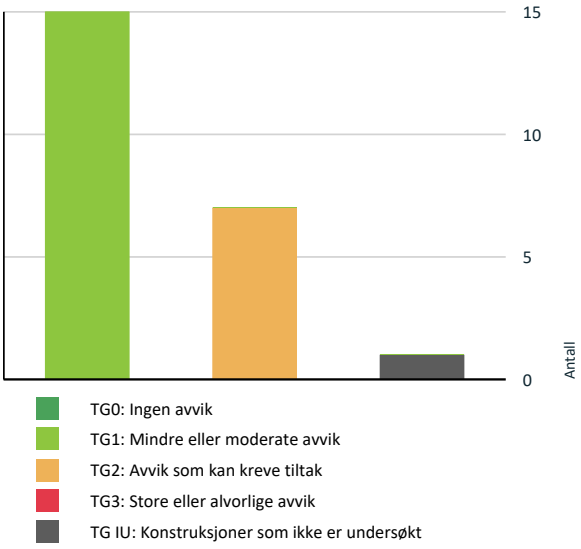
Godkjente tegninger:
-Det foreligger godkjente byggetegninger for fasade og plan datert 05.09.1963.
-Det foreligger godkjente byggetegninger for plan og fasade ved nye balkonger datert 06.04.2009.
-Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

1. Befaringens omfang
Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep, med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten. Skjulte konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen, kan inneholde forhold som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Befaringen er gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Møbler, inventar og lagrede gjenstander er ikke flyttet. Enkelte områder, rom eller deler av konstruksjoner kan derfor være begrenset eller ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst, møblering eller lagret utstyr.
Rapporten er basert på forhold som var tilgjengelige og synlige ved befaringen, samt opplysninger og dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig for takstmannen.
Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Vurderingene omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten.

2. Dokumentasjon og opplysninger
Rapporten bygger på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av oppdragsgiver, eier eller andre tredjeparter, herunder tegninger, bilder, tidligere rapporter, entreprenørdokumentasjon og øvrige tilgjengelige opplysninger.

Oppgitte byggeår, årstall og opplysninger om utførte arbeider er basert på tilgjengelig dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, er opplysningene å anse som eieropplysninger.
Takstmannen kan ikke bekrefte riktigheten av opplysninger eller dokumentasjon mottatt fra andre. Vurderingene er basert på materialet slik det forelå på befaringstidspunktet.
I skjønns- og tvistesaker bygger vurderingene på faglig skjønn, basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og takstmannens erfaring.

3. Tekniske installasjoner og utstyr
Tekniske installasjoner og utstyr er i hovedsak vurdert visuelt. Hvitevarer og annet løst eller fast teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvd, med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten.
Det gis ikke garanti for tekniske installasjoners eller utstyrs tilstand, funksjon eller gjenværende levetid.

4. Tilstandsgrader og kostnadsestimater
For bygningsdeler eller forhold som er vurdert til TG 3, er det angitt kostnadsestimat for nødvendige tiltak i henhold til gjeldende krav i NS 3600.
Kostnadsestimatene er sjablongmessige og veiledende anslag basert på et forventet omfang av nødvendige tiltak. Det er ikke innhentet tilbud fra utførende foretak.
Endelig kostnad vil blant annet avhenge av det faktiske omfanget av arbeidene, forhold som avdekkes ved nærmere undersøkelser, eventuelle skjulte forhold, valg av løsninger og materialer samt prisnivå hos aktuelle fagforetak. Faktisk kostnad kan derfor avvike vesentlig fra angitt estimat.
For forhold vurdert til TG 2 er kostnadsestimat valgfritt. Det er ikke angitt kostnadsestimater for TG 2-forhold i denne rapporten.

5. Generelle forhold
Boligen er brukt over tid, og normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Slike forhold inngår i vurderingen av tilstanden og utgjør ikke i seg selv et avvik.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Det kan derfor forekomme forhold som ikke er avdekket ved befaringen, særlig i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer på kjøkken og i stue har usikker fremtidig funksjon, da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører - balkong Gå til side

Balkongdøren (skyvedør) er over 20 år gammel. Med tanke på lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne vurderes det at døren nærmer seg slutten av forventet funksjonstid, og utskifting bør vurderes for å opprettholde ønsket standard.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Noen fliser på gulvet er løse.
Dette kan medføre fare for snubleulykker og bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av balkongen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert noen løse fliser og sprukne fuger på det ene soverommet.
Det er også observert mindre glipper i laminaten enkelte steder.
Det er knirk i noen av gulvene.
Det er en liten glippe under gulvlisten på soverommet med fliser.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ett av soverommene har utilstrekkelig ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun lufteventil i vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting på våtrommet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Avsuget ble kontrollert med papirstest. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Det anbefales å kontrollere gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

På geologiske kart over registrerte radonforekomster er området klassifisert som et område med høy aktsomhet for radon. Gå til side

Avvik: Eldre teglpiper har ofte behov for innvendig foring for å ivareta sikker bruk og funksjon. Det anbefales å få vurdert behovet for innvendig foring av fagkyndig.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ifølge opplysninger fra borettslaget skal det gjennomføres et tilsyn av det elektriske anlegget.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Ildsted	Faglært arbeid. Firmanavn: Kvålseth Mur og Puss AS. Satt inn ny peisovn.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer har trekarm og tolags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer på kjøkken og i stue har usikker fremtidig funksjon, da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer på kjøkken og i stue bør vurderes for utskifting, da isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for varmetap, dugg, redusert isolasjonsevne og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer på soverom

Beskrivelse

Soveromsvinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2021 og 2024.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører - balkong

Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) har trekarm og tolags glass

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren (skyvedør) er over 20 år gammel. Med tanke på lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne vurderes det at døren nærmer seg slutten av forventet funksjonstid, og utskifting bør vurderes for å opprettholde ønsket standard.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av balkongdøren bør vurderes for å sikre tilstrekkelig isolering, redusere varmetap og opprettholde brannsikkerhet.
Dersom døren ikke skiftes ut, øker risikoen for trekk, dårligere inneklima, høyere energiforbruk og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst fra stue, oppført i aluminium, glass og betong. Fliser på gulv.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Noen fliser på gulvet er løse.
Dette kan medføre fare for snubleulykker og bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av balkongen.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner helt, noe som kan føre til snublefare og skade på underliggende konstruksjon.

TG 1 Vedlikehold/ utdrag fra årsmøte 2026

Beskrivelse

Opplysninger fra styrets årsmelding 2025

Ifølge styrets årsmelding for 2025 arbeider Pettersløkka Borettslag løpende med vedlikehold og verdibevaring av bygningsmassen. I 2025 ble det blant annet utført vedlikehold og maling av inngangspartier, skiftet pakninger i inngangsdører og montert festeanordninger for arbeid på takene. Det er også inngått serviceavtaler for kontroll av tak to ganger årlig og årlig kontroll og vedlikehold av maskiner i vaskeriene.

Pågående saker omfatter blant annet el-kontroll i leilighetene, utskifting av vinduer og pakninger på balkongdører ved behov, samt vedlikehold av ventilasjonsanleggene og eventuell oppgradering til balansert ventilasjon.

Opplysningene er basert på styrets årsmelding og er ikke selvstendig kontrollert av takstmannen. Planlagte og pågående tiltak er ikke nødvendigvis vedtatt eller gjennomført.

INNVENDIG

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

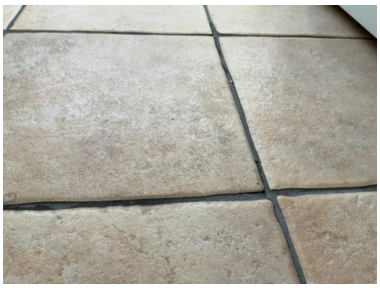
Det må påregnes normal bruksslitasje i en leilighet/bolig som har vært i bruk over tid.
Gulvene har laminat og fliser. Det er gulvvarme på ett av soverommene og på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen løse fliser og sprukne fuger på det ene soverommet.
Det er også observert mindre glipper i laminaten enkelte steder.
Det er knirk i noen av gulvene.
Det er en liten glippe under gulvlisten på soverommet med fliser.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser og sprukne fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader eller at fliser løsner helt.
Glipper i laminaten og under gulvlisten bør tettes for å unngå oppsamling av smuss og fukt, samt for å forbedre det estetiske inntrykket.
Knirk i gulvene kan vurderes utbedret dersom det oppleves sjenerende, men har i utgangspunktet liten teknisk konsekvens.



Los flis/ fuger



Glippe i skjøt



Glippe under gulvlist

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har trepanel og himlingsplater. Downlights i flere av himlingene. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.

Vurdering av avvik:

• På geologiske kart over registrerte radonforekomster er området klassifisert som et område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak

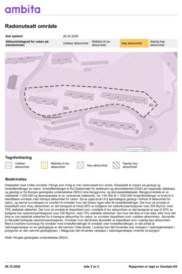
Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Radonmåling anbefales for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer i boligen.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som øker risikoen for helseskader, spesielt lungekreft, ved langvarig eksponering.



Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Peisovnen ble innstalert 2023. Feieluke i kjelleren. Det er kun pipestokken i leiligheten som er besiktiget, og feieluken er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Eldre teglpiper har ofte behov for innvendig foring for å ivareta sikker bruk og funksjon. Det anbefales å få vurdert behovet for innvendig foring av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en vurdering av pipens tilstand og behov for innvendig foring av kvalifisert fagperson.
Manglende foring kan medføre økt risiko for lekkasje av røyk og branngasser, samt redusert brannsikkerhet og funksjon.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig felles trapp er utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt bolig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Arbeidene er utført av Arvid Knudsen AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NBBO Byggtek AS har som kontrollansvarlig bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Montert downlights i himlingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kontrollmåling av gulvfall viser ca. 2-9 mm fall ved 35 cm fra senter sluk ved nedsenk, og flatt gulv utenfor nedsenk i dusj. Det er registrert fall mot sluk i kontrollerte områder, og det er ikke påvist motfall ved måletidspunktet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Synlig membran i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon. Blokken har felles avtrekk via ventil i himling/vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner/mur som vanskeliggjør dette. Det er derfor ikke foretatt kontroll av fukt i de tilliggende konstruksjonene med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i stål og fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin samt plass til komfyr og kjøleskap. Gulv med laminat, vegger med malte flater og himling med takess og downlights. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk med vannstopper. Alder på

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

kjøkkenet er ukjent.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator tilkoblet felles avtrekksanlegg. Alder på ventilatoren er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Avsuget ble kontrollert med papirstest. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Det anbefales å kontrollere gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere gjeldende regler i borettslaget/sameiet før eventuelle tiltak gjennomføres, for å unngå brudd på interne retningslinjer og sikre at ventilasjonsløsningen er i henhold til gjeldende krav. Manglende avklaring kan medføre at tiltak må reverseres eller at det oppstår problemer med ventilasjonens funksjon.



Avtrekket ble kontrollert ved bruk av papirtest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør (svarte eller hvite) Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ett av soverommene har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Det bør etableres veggventil eller vindusventil i soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og mulig muggdannelse.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbank. Vannstopper er montert ved berederen i benken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Noe åpent og noe skjult anlegg med automatsikringer. Downlights i flere av himlingene, samt varmekabel på bad og det ene soverommet. Sikringsskapet er plassert i felles gang.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ifølge opplysninger fra borettslaget skal det gjennomføres et tilsyn av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales at det gjennomføres en fullverdig og dokumentert elkontroll av boligens elektriske anlegg av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte en helhetlig vurdering av anlegget, herunder visuell kontroll, relevante målinger og kontroll av elektrisk utstyr og installasjoner. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til gjeldende NEK 405-standard, og at det utarbeides en skriftlig kontrollrapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten skal være utstyrt med røykvarsler(e) og manuelt slokkeutstyr i samsvar med gjeldende forskrifter. I borettslag og sameier vil ansvaret for anskaffelse og montering av slikt utstyr normalt ligge hos borettslaget/sameiet, mens beboer har ansvar for jevnlig kontroll og oppfølging av utstyret. Eventuelle feil eller mangler bør meldes til styret.

Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen. Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende regelverk, og skiftes ut ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- På geologiske kart over registrerte radonforekomster er området klassifisert som et område med høy aktsomhet for radon.
- Avvik: Eldre teglpiper har ofte behov for innvendig foring for å ivareta sikker bruk og funksjon. Det anbefales å få vurdert behovet for innvendig foring av fagkyndig.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ifølge opplysninger fra borettslaget skal det gjennomføres et tilsyn av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Radonmåling anbefales for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer i boligen.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som øker risikoen for helseskader, spesielt lungekreft, ved langvarig eksponering.

• Det bør gjennomføres en vurdering av pipens tilstand og behov for innvendig foring av kvalifisert fagperson.
Manglende foring kan medføre økt risiko for lekkasje av røyk og branngasser, samt redusert brannsikkerhet og funksjon.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales at det gjennomføres en fullverdig og dokumentert elkontroll av boligens elektriske anlegg av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte en helhetlig vurdering av anlegget, herunder visuell kontroll, relevante målinger og kontroll av elektrisk utstyr og installasjoner. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til gjeldende NEK 405-standard, og at det utarbeides en skriftlig kontrollrapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
89 m²/70 m²	Kr 3 000 000
Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig		
Kr 3 100 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		

Markedsverdi uten fradrag		**3 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	28 101
Fradrag for andel felles gjeld	-	231 838
Konklusjon markedsverdi		**3 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i omsetning av sammenlignbare eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien reflekterer forventet salgspris i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet. Eventuelle avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes markedstilpasning. Teknisk verdi er i hovedsak basert på beregnet gjenanskaffelsesverdi med fradrag for alder, slitasje og standard.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pettersløkka 19C ,3040 DRAMMEN 70 m² 1965 2 sov	20-01-2026	3 500 000	**3 400 000**	240 469	3 640 469	**52 007**
2	Pettersløkka 26B ,3040 DRAMMEN 69 m² 1966 2 sov	25-06-2026	3 190 000	**3 100 000**	236 408	3 336 408	**48 354**
3	Solbergs gate 14B ,3040 DRAMMEN 73 m² 1963 3 sov	23-07-2026	3 150 000	**3 135 000**	249 878	3 384 878	**46 368**
4	Pettersløkka 38E ,3040 DRAMMEN 70 m² 1966 2 sov	24-11-2025	2 990 000	**2 950 000**	240 469	3 190 469	**45 578**
5	Solbergs gate 14C ,3040 DRAMMEN 71 m² 1963 2 sov	03-12-2025	3 350 000	**3 100 000**	252 441	3 352 441	**45 303**
6	Solbergs gate 14B ,3040 DRAMMEN 70 m² 1963 2 sov	22-11-2025	2 990 000	**2 990 000**	252 441	3 242 441	**44 417**
7	Pettersløkka 38C ,3040 DRAMMEN 70 m² 1967 2 sov	25-02-2026	2 600 000	**2 550 000**	236 408	2 786 408	**39 806**
8	Pettersløkka 19A ,3040 DRAMMEN 70 m² 1966 2 sov	11-06-2026	2 450 000	**2 275 000**	236 408	2 511 408	**35 877**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		70 812
Det anbefales at opplysningene om felleskostnader, fordelingsnøkkel og eventuelle kostnader til sentralvarme kontrolleres mot siste årsregnskap, budsjett og opplysninger fra forretningsfører.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**71 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 020 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

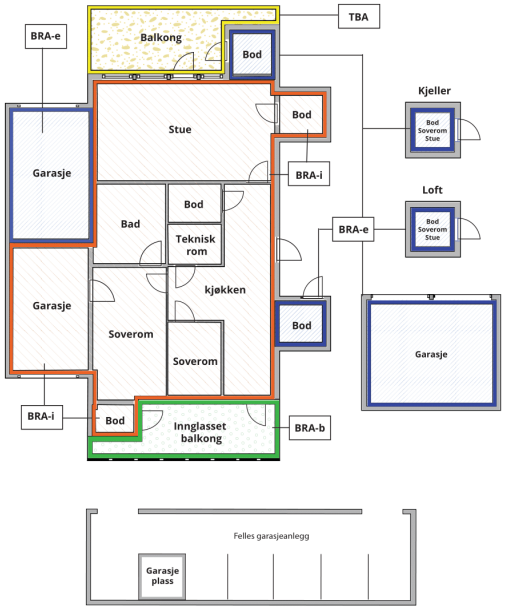
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	70		13	83	
Kjeller		6		6	
SUM	**70**	**6**	**13**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		2 boder og et skap	

Kommentar

Areal er oppgitt i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som er medregnet i internt bruksareal.

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler (0–4 avrundes ned, 5–9 avrundes opp).

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

Sjakter, piper, innkassede/forede vegger (tekniske føringer) samt innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er inkludert i arealberegningen.

Innglassert balkong er medtatt i bra-b og utgjør totalt ca.13 m².

Boder i fellesareal er fremvist av eier/selger og utgjør ca. 3m² og 3m² BRA-e etter ny standard. Bodarealer beliggende i fellesareal med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger:
-Det foreligger godkjente byggetegninger for fasade og plan datert 05.09.1963.
-Det foreligger godkjente byggetegninger for plan og fasade ved nye balkonger datert 06.04.2009.
-Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Kristian Kleppe Brugård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	452		0	10415.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Pettersløkka 27B

Hjemmelshaver
Pettersløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/PETTERSLØKKA BORETTSLAG	948473062	H0101	NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG	Brugård Kristian Kleppe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
99	28 101	*31.12.2025*	231 838	*06.10.2026*

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde på St. Hansberget i Drammen, med en flott beliggenhet i høyden. Beliggenheten er perfekt for barnefamilier, da området er uten gjennomgangstrafikk og har både fotballøkke og Ulvekula lekeplass med idrettsbane like ved. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Tangen, Spar Kristensen og Rema 1000. For et bredere utvalg av butikker, torg og kjøpesentre er Drammen sentrum innen sykkelavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Interne kjøreveier og gangarealer innenfor borettslagets eiendom

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Eiendommen ligger i områder avsatt til boligbebyggelse – nåværende, blå/grønnstruktur – nåværende samt LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. kommuneplan med ikrafttredelse 18.06.2025.

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Reguleringsplan for St. Hansberget III», hvor arealet er avsatt til boligformål, kjørevei og parkeringsplass. Reguleringsplanen trådte i kraft 23.11.1962.

Hensynssoner
Eiendommen ligger i område med høy aktsomhet for radon.
Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for stormflo og bølgepåvirkning. Gjeldende kommuneplan har særskilte bestemmelser og byggegrenser for eiendommer innenfor hensynssonen. Dette kan medføre krav om særskilte tiltak og/eller nærmere undersøkelser ved eventuelle nye bygge- og delingssøknader.

Regulering under arbeid
Det pågår arbeid med kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027–2039, plan-ID 3301 20250013.

Om tomten

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.
Det er ingen faste parkeringsplasser i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets/boretslagets styre og/eller generalforsamling.

Ferdigattest:

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene som bekreftelse på at et søknadspliktig tiltak er avsluttet, på grunnlag av den dokumentasjonen som forelå etter datidens regelverk. Dokumentasjonen innebærer ikke i seg selv en bekreftelse på at dagens krav er oppfylt, eller at alle utførte arbeider er i samsvar med godkjente tegninger.

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Gjennomføringsplan av våtrom	11.01.2018		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pettersløkka 27B , 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 452
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Pettersløkka 27B 3040 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR ST. HANSBERGET III.			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Boligområde	Kjøreveg	Gangveg
Parkeringsplass	Offentlig friområde	Felles avkjørsel

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**112**	**452**	**0**	**0**	Pettersløkka 13A, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 13B, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 13C, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 19A, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 19B, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 19C, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 27A, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 27B, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 27C, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 27D, 3040 DRAMMEN Pettersløkka 27E, 3040 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	19.52m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	10352.84m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	103.26m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	43.43m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060220-1	REGULERINGSPLAN FOR ST. HANSBERGET III. (23.11.1962)	Boliger	8288.32m^2
	3301 060220-1	REGULERINGSPLAN FOR ST. HANSBERGET III. (23.11.1962)	Kjørevei	96.99m^2
	3301 060220-1	REGULERINGSPLAN FOR ST. HANSBERGET III. (23.11.1962)	Parkeringsplass	556.33m^2

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
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

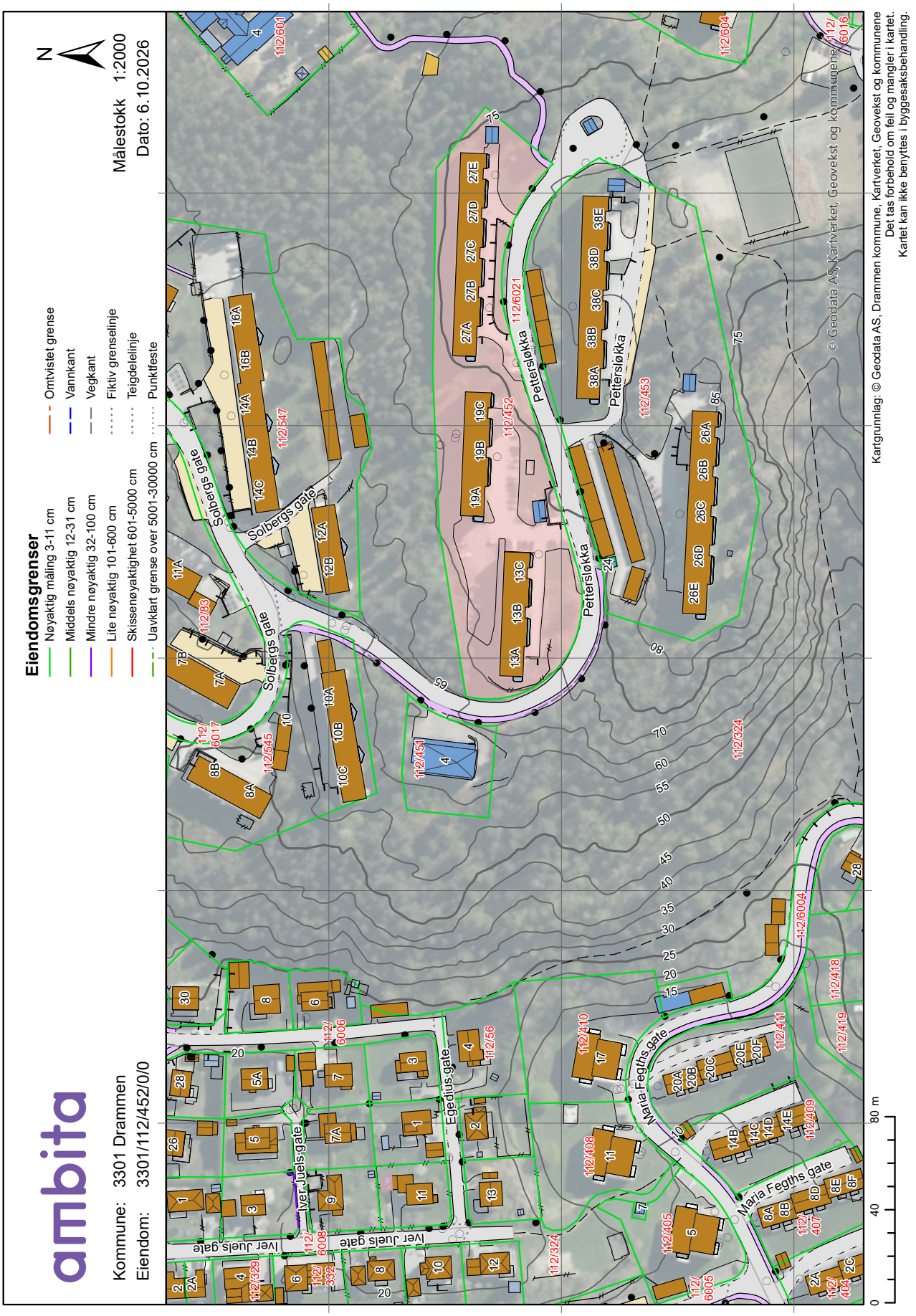
PLANID	Plannavn

Nei

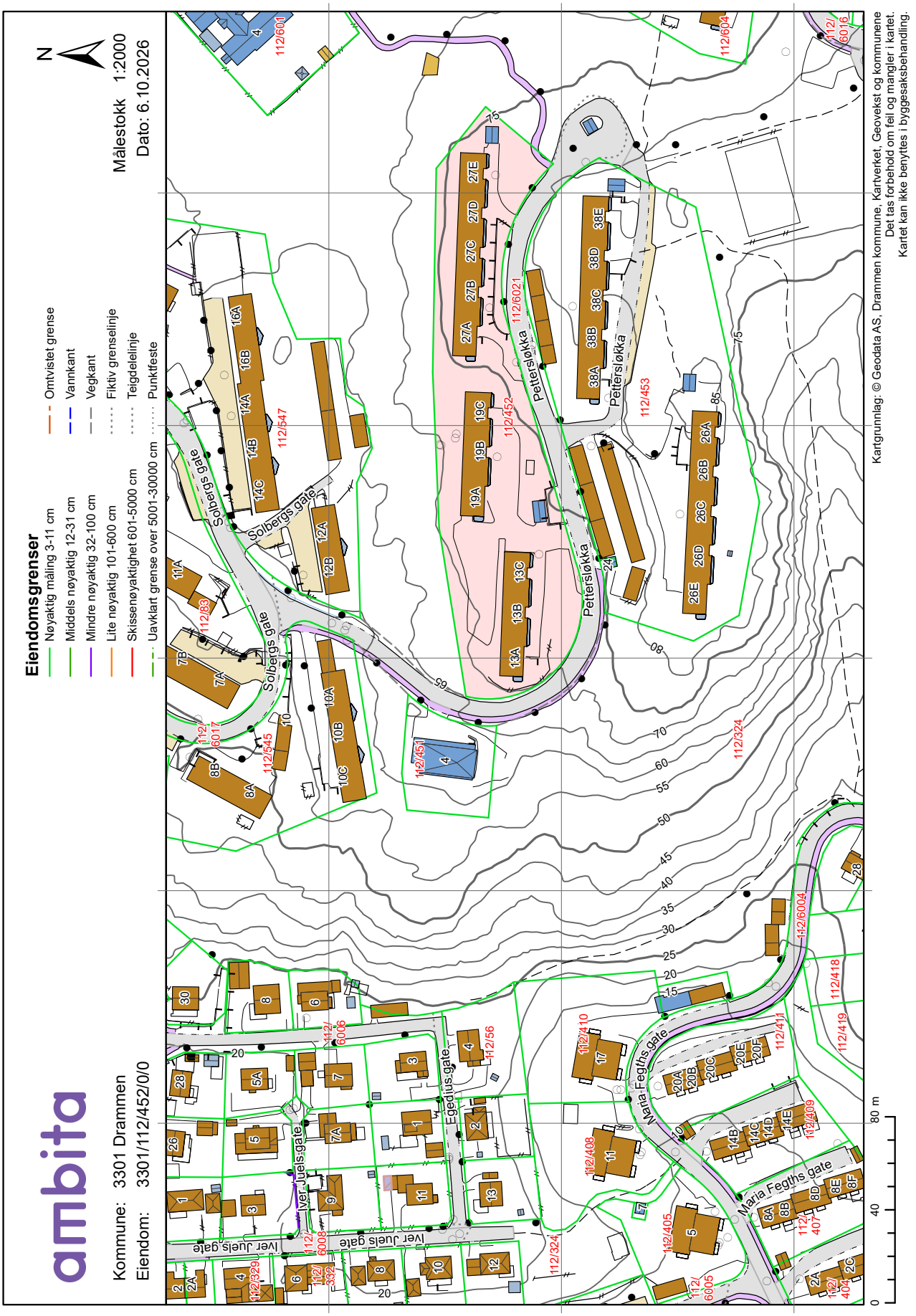
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

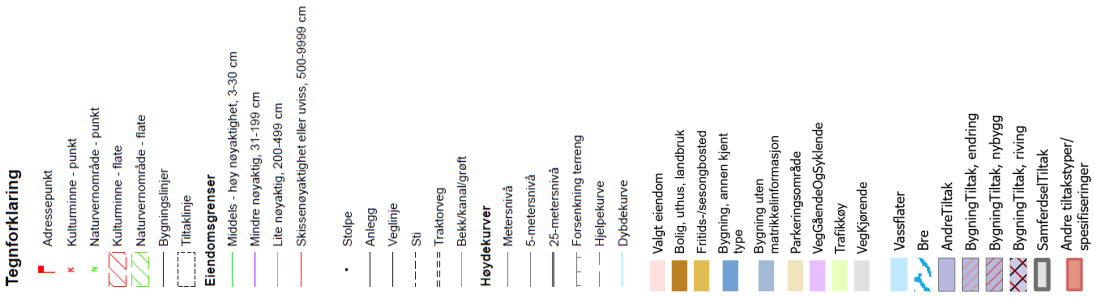
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 07.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	452	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Pettersløkka 27B, 3040 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 16.01.1967, 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.

Drammen Boligbyggelag,
N.Storgt. 11,
Drammen.

394/63

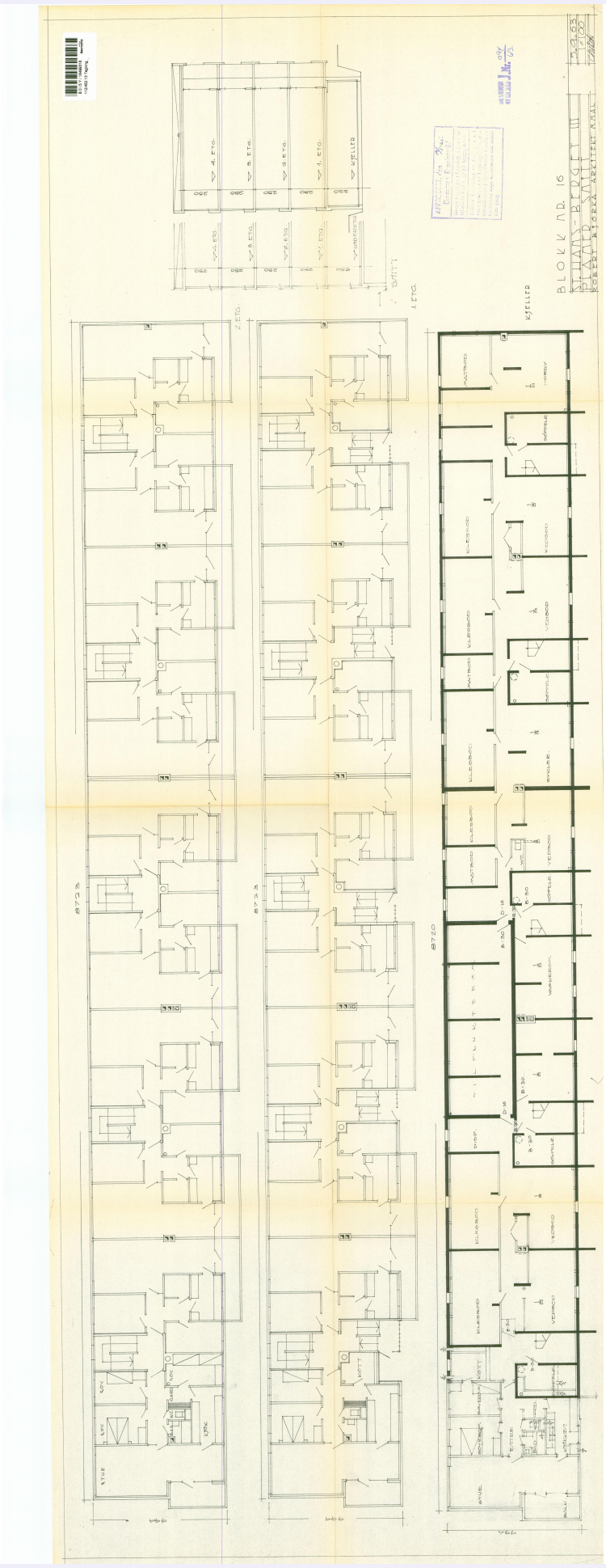
Petterløkka 27
Drammen Boligbyggelag

16 1 67.

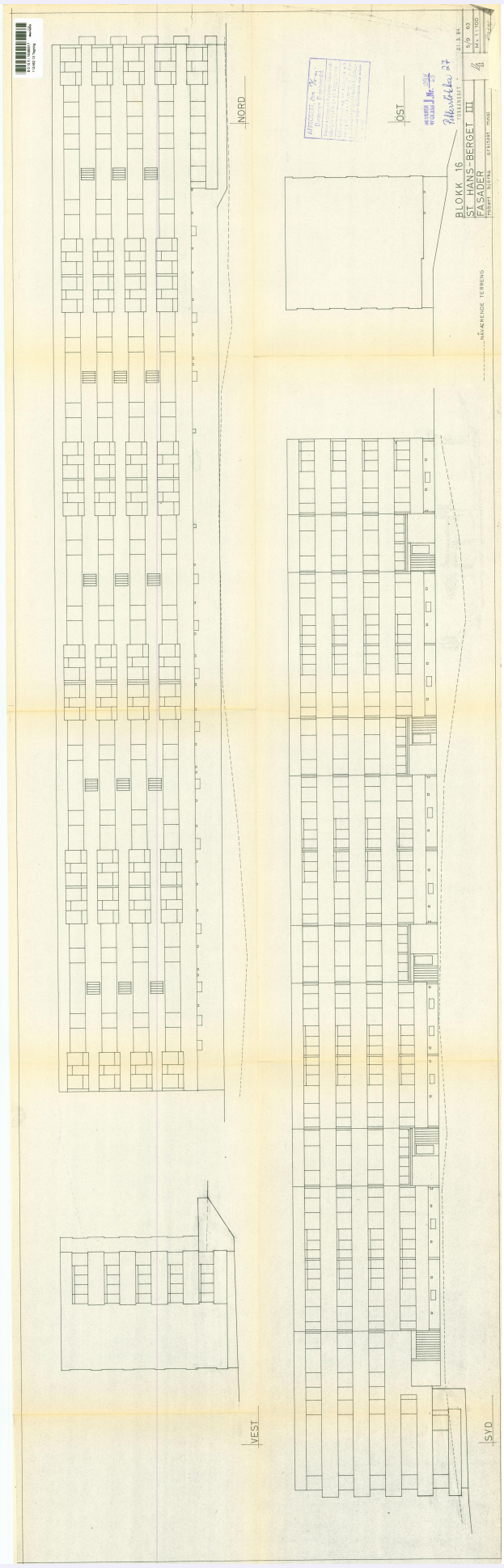
Erling Rustad.

Knut Glesne.

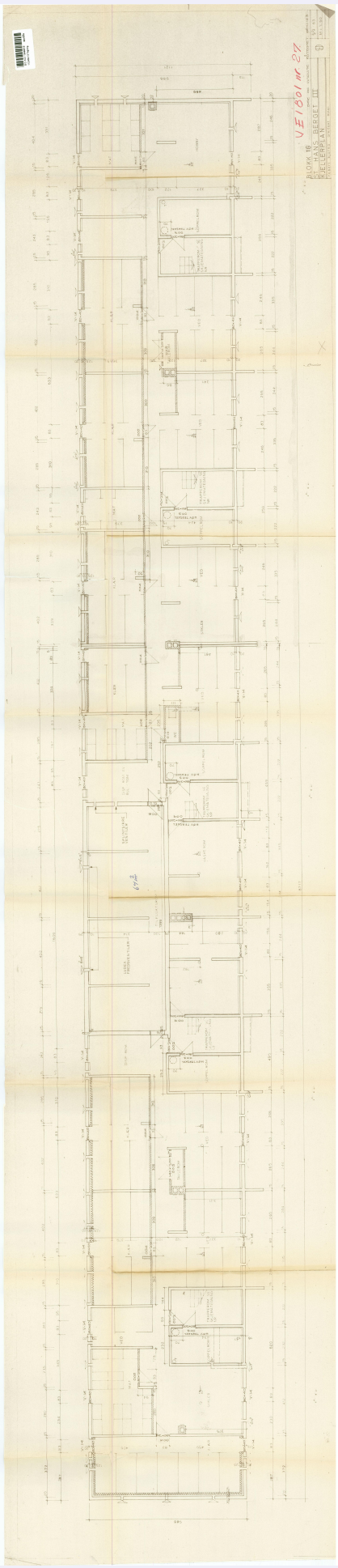
Vedlegg: Kommunalinformasjon



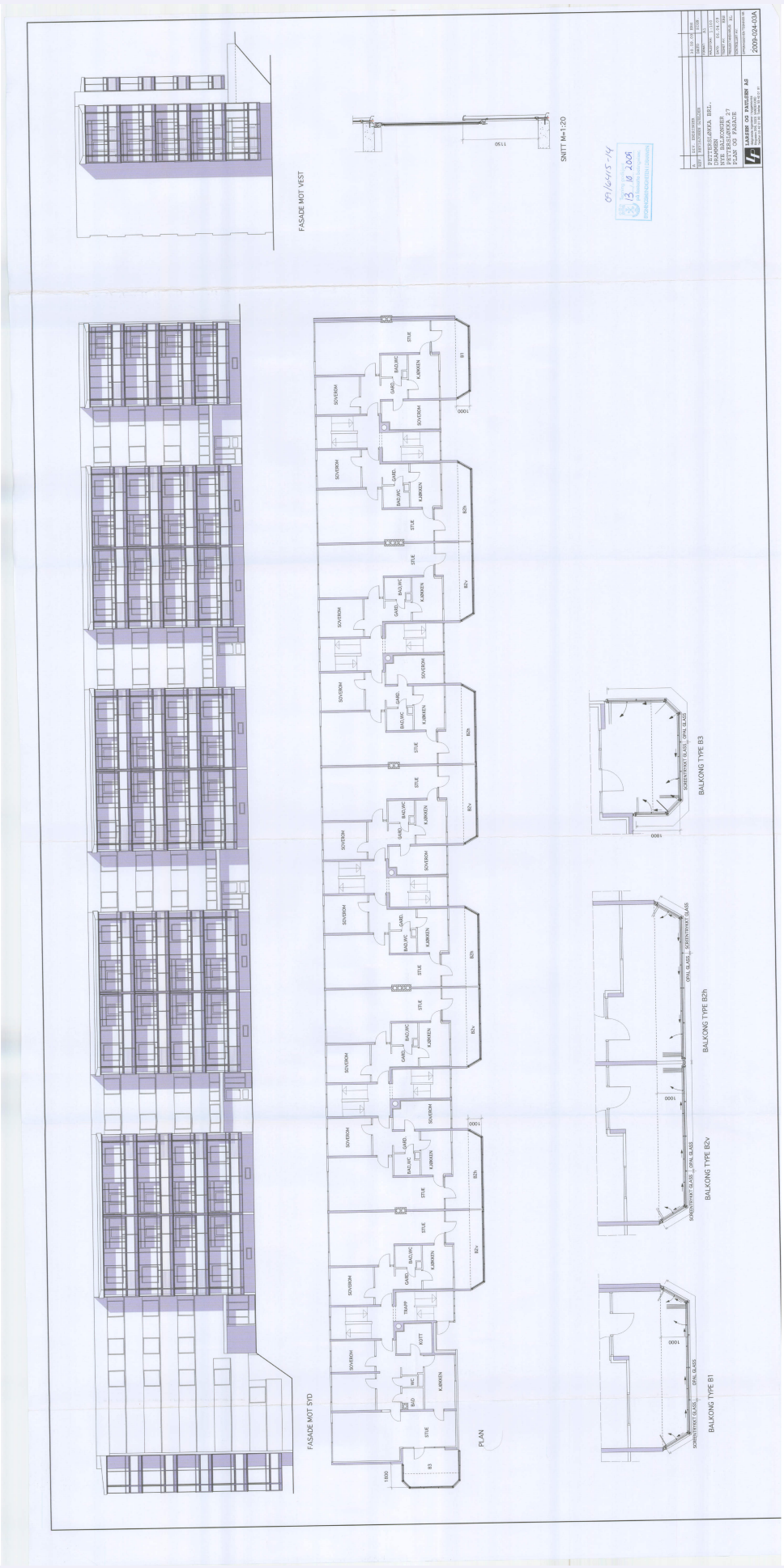
Vedlegg: Kommunalinformasjon



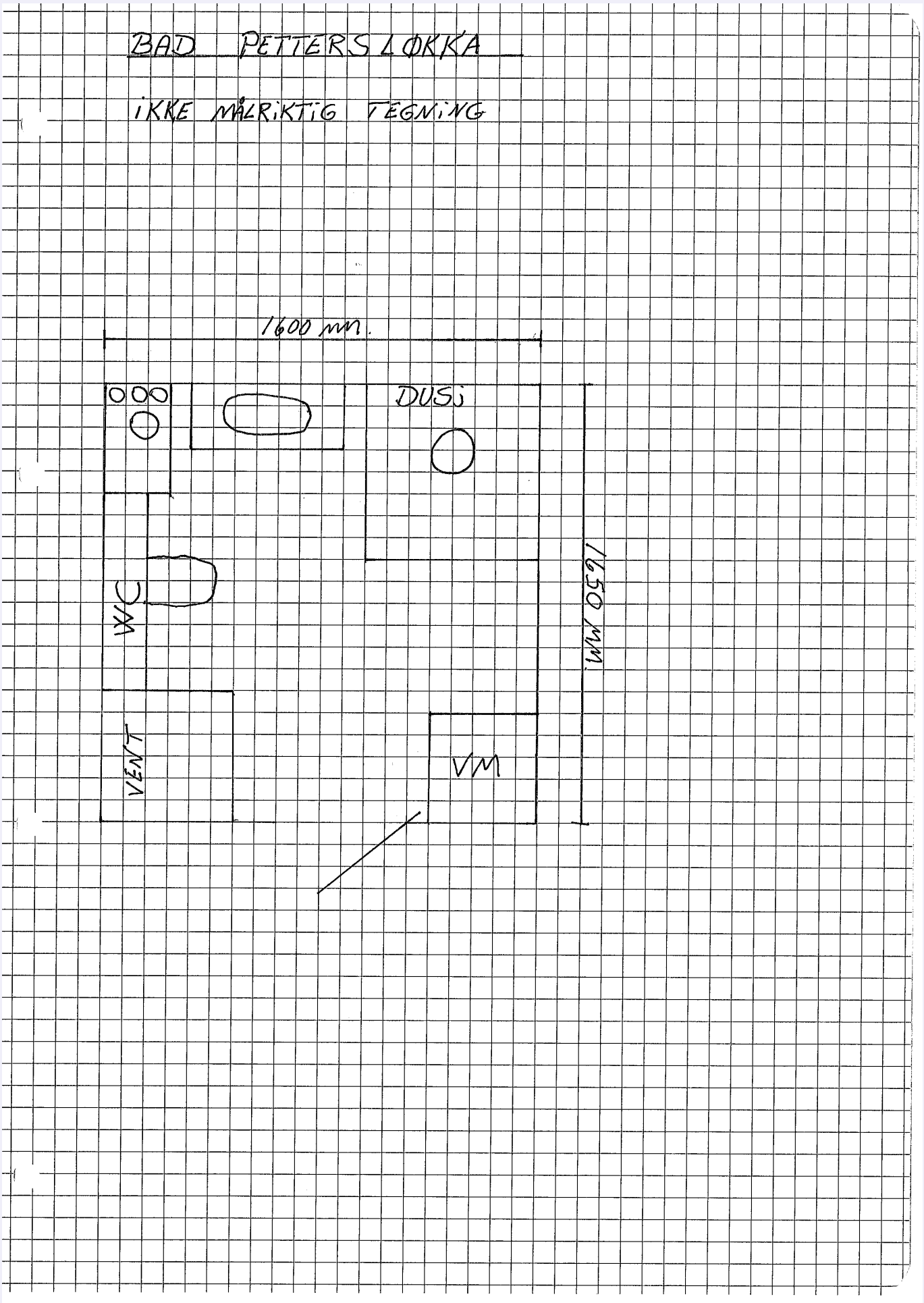
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 06.10.26 Side 1 av 2

Pettersløkka Borettslag		**Vår ref.:**	47/99
Pettersløkka 27 B		**Type:**	Borettslag
3040 DRAMMEN		**Eiere:**	Kristian Brugård
Organisasjonsnr:	948 473 062	**Andelsnr:**	99

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 901**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Rent/avdr fellesgjeld	1 791
	Grunnleie	4 110

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	231 838	Gjeld siste årsoppg.:	236 408
Klient ajourf. lån:	38 253 433	Klient gj. s. årsoppg.:	39 007 354

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937034649, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33.01
Saldo per 06.10.2026: 38 253 433
Andel av saldo: 231 839
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2042)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: [redacted]
E-post: petterslokkabrl@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 06.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	236 408	Andre inntekter:	262
Annen formue:	28 101	Utgifter:	13 438		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 600
Andelsnr:	99	Partialobligasjonsnr:	99

Bygning/eiendom

Byggeår:	1966		
Gårds/bruksnr:	112/453, 112/452		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	24481

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86314685

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1966	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	69		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Pettersløkka Borettslag	**Vår ref.:**	47/99
Pettersløkka 27 B	**Type:**	Borettslag
3040 DRAMMEN	**Eiere:**	Kristian Brugård

Organisasjonsnr: 948 473 062

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

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

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

Ved salg skal følgende nøkler følge leiligheten: 3 stk inngangsdør, 3 stk kjeller, 3 stk postkasse, 3 stk brikker.

Vedtekter

For Pettersløkka borettslag org nr 948 473 062.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 16.4.2007

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 5 personlige varamedlemmer fra hvert av lagets 5 hus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER

FOR PETTERSLØKKA BORETTSLAG

Sist endret av styret 25.08.2026

1 INNLEDNING

1.1 Trivsel er en viktig faktor i et bomiljø. Vi er alle, store og små, ansvarlige for å bidra til trivsel i vårt borettslag.

1.2 For å skape et best mulig bomiljø har styret vedtatt følgende husordensregler: Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer, og andre som benytter seg av andelseiers bruksenhet, herunder eventuelle leietakere.

1.3 Beboere plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, og de som gis adgang til leiligheten.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Dugnad avholdes 1-2 ganger pr. år, og det forventes at alle som har helse til det møter på dugnad.

1.6 Henvendelser til styret skal være skriftlig. E-postadressen til styret er petterslokkabrl@nbbo.net Kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene henger på oppslagstavlene i oppgangen. De som ikke har tilgang på e-post kan levere brev i postkassen til styret utenfor 38 D.

2 FELLESAREAL OG VEDLIKEHOLD

2.1 Forsøpling på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Alle skal medvirke til at eiendommen, både inne og ute, holdes velstelt og ryddig.

2.2 Inngangspartiene og trappeløpene skal holdes rene og ryddige slik at de er lett fremkommelige. Kun rullatorer i bruk kan settes i inngangspartiet ved postkassene. Barnevogner i bruk kan settes under trappen. Sykler skal plasseres på anviste plasser i kjelleren. Utover dette er det ikke tillatt å oppbevare private gjenstander i trappeløpene.

2.3 Hoveddøren skal alltid holdes lukket og låst.

2.4 Lys i kjellerne skal ikke stå på unødvendig.

2.5 Ved inngangsdøren til leiligheten skal det kun være dørmatter. Dette er for å sikre best mulig renhold, og for fremkommelighet i henhold til HMS.

2.6 Hver oppgang har ansvar for sitt inngangsparti:

2.7 Kosting og snømåkingved inngangspartiet.

2.8 Utbrente lysrør og pærer i trappeløp og kjeller skiftes av beboere, og fås ved henvendelse til styremedlemmet i din blokk.

2.9 Blomster i urne ved inngang og på fellesarealer vannes.

3 OMBYGGING OG OPPUSSING I LEILIGHETENE

3.1 Det er ikke tillatt å gjennomføre ombygginger i leilighetene ute eller inne før skriftlig søknad om dette er godkjent av styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til skal utføres av fagkyndig, autorisert og sertifisert arbeidskraft. Dokumentasjon på dette skal leveres til styret, og styret kan foreta kontroll av arbeidet.

3.2 3.2 Calling-anlegget skal ikke demonteres/løsnes fra veggen da disse er seriekoblet. Det samme gjelder ringeknappen utenfor døren. Ta kontakt med styret før en eventuell oppussing som innebærer at calling-anlegget må demonteres/løsnes. Dersom man gjør dette uten tillatelse fra styret vil andelseier bli økonomisk ansvarlig for kostnadene ved en eventuell reparasjon både i egen og naboene sine leiligheter.

4 BALKONGER

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan falle ned fra balkongene.

4.2 Tepper og tøy skal ikke ristes eller tørkes over rekkverket til balkongene, eller fra vinduer.

4.3 Det er kun tillatt å grille på balkongene med elektrisk grill. Dette er av sikkerhetshensyn.

4.4 Gardinene på balkongene er å regne som fastmontert inventar. Ved salg skal det følge med et komplett og fungerende sett med gardiner. Ved behov for kjøp av nye skal det kun gjøres via styret da disse er en del av fasaden, og skal være samme type på alle balkonger. Kun maling som man får via styret kan benyttes på balkongen.

4.5 Det oppfordres til å holde balkongene ryddige, og at de ikke brukes som oppbevaringsplass.

5 LEILIGHETER

5.1 Sterke avløpsmidler må ikke brukes i avløp da disse tærer på plasten, eller kan forsteines og tette avløpene. Kun toalettpapir skal kastes i toalettene. Ikke bleier, våtservietter og lignende.

5.2 Propan, bensin, og andre brannfarlige væsker skal ikke lagres i leiligheter eller på balkong. Lading og/eller oppbevaring av batterier til el-sykler eller el-sparkesykler er ikke tillatt i kjeller. Batteriene skal lades og oppbevares i egen leilighet i henhold til gjeldende retningslinjer for det.

5.3 Hver leilighet disponerer tre boder i kjelleren. Disse, og ikke fellesarealene, skal benyttes til lagring av private eiendeler. Dersom det er behov for midlertidig oppbevaring av private eiendeler i fellesarealene, skal dette avtales med styremedlemmet i din blokk på forhånd. Eiendelene skal merkes med navn og dato for fjerning. Dersom private eiendeler hensettes i fellesarealene uten avtale med styremedlemmet vil det bli gitt en skriftlig advarsel. Dersom advarselen ikke etterkommes innen gitt frist kan eiendelene bli kastet uten ytterligere advarsel.

5.4 Tidligere søppelrom i kjeller disponeres som bestemt av husmøtet i hver blokk.

5.5 Det er ikke tillatt med varmepumper i leilighetene.

5.6 Unngå bruk av ildsteder i sommerhalvåret. På grunn av manglende trekk kan røyk da sive inn i andre sine leiligheter. Ved opptenning vinterstid, sørg for å ha god gjennomlufting. Det anbefales å sette opp et vindu til det tar skikkelig fyr i ildstedet.

5.7 Hver leilighet er utstyrt med 1 stk brannslukkingsapparat, og 2 stk røykvarslere. Disse er å anse som faste installasjoner, og må ikke fjernes eller tas med ved et eventuelt salg av leiligheten. Nytt batteri til røykvarsler deles ut en gang i året. Hver enkelt andelseier har ansvar for at brannslukningsapparatet og røykvarslerne til enhver tid er i operativ stand.

5.8 Balkongflagg skal følge leiligheten, og ikke tas med ved flytting.

6 RO OG ORDEN

6.1 Det skal være ro fra kl.23.00 til 07.00 mandag til og med lørdag. Søn- og helligdager skal sjenerende støy ikke forekomme. Beboere skal vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksomhet til at musikk og høylytt tale i stort omfang forstyrrer naboene. Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal kun brukes mellom kl. 08.00 og 22.00 mandag til lørdag. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet er kun tillatt mellom kl.12.00 og 17.00 på søndager. På helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskemaskin eller tørketrommel.

6.2 Det er lytt mellom leilighetene, så noe lyd fra naboleiligheter må aksepteres. Dersom man opplever sjenerende støy fra en nabo anbefales det å først forsøke å løse dette via dialog med naboen.

6.3 Håndverksmessige arbeider som for eksempel bruk av elektriske verktøy og hamring i leiligheter er kun tillatt mellom kl.08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl.08.00 og 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er dette ikke tillatt. Ved oppussing eller lignende arbeider som strekker seg over lengre tid, bør naboer varsles.

7 TV, BREDBÅND, OG ANTENNER

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til borettslagets kabel-tv eller bredbåndsløsning. Det er opp til hver enkelt andelseier å selv tegne en avtale med tv/bredbåndsleverandør om løsninger og pakker utover standardavtalen som betales via felleskostnadene.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner og lignende utenfor leilighetene eller på balkongen.

8 SØPPEL OG KILDESORTERING

8.1 All søppel skal sorteres, pakkes godt inn, og kastes i borettslaget sine søppeldunker for kildesortering. Det er separate dunker for restavfall, papp og papir, plast, og glass og metall. Kildesortering skal skje i samsvar med renovasjonsselskapets anvisning. På grunn av skadedyr som rotter og mus skal ikke søppel settes utenfor dunkene. Søppel som settes utenfor dunkene blir ikke tatt med av renovasjonsselskapet.

8.2 Alt øvrig avfall SKAL den enkelte beboer selv frakte til en gjenvinningsstasjon som for eksempel Lindum. Søppel som ikke kan kildesorteres og legges i riktig beholder, skal andelseier selv sørge for å kaste på en gjenvinningsstasjon. Avfall etter for eksempel oppussing, flytting, og kjøp av større ting som tv og møbler, samt elektrisk avfall, skal også kjøres vekk og kastes av andelseier eller beboer. Dersom man fyller dunkene med slikt avfall blir det fort fullt, og fører til at andre ikke får kastet sitt husholdningsavfall.

8.3 8.3 I forbindelse med vårrydding og dugnader utplasseres egne containere til bruk for borettslagets beboere. Det gis nærmere beskjed om hva som kan kastes i disse.

9 DYREHOLD

9.1 9.1 Husdyr er i utgangspunktet ikke tillatt. Men borettslaget følger de til enhver tid gjeldende lover for dette. Ved en eventuell anskaffelse av husdyr skal søknad sendes til styret på forhånd. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styremedlemmet i din blokk. Det må også innhentes skriftlig uttalelse fra alle andelseierne i oppgangen. Ved anskaffelse av nytt/flere dyr skal det søkes på nytt.

9.2 9.2 Der det blir gitt tillatelse skal dyret holdes i bånd i oppganger, og ellers på borettslaget sin eiendom. Dyrets eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne. Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke. Dyrets eier plikter å umiddelbart fjerne avføring fra dyret. Dyr skal ikke luftes på borettslaget sine plener med den hensikt at de skal gjøre fra seg der.

9.3 9.3 Mating av fugler og andre dyr tillates ikke fra borettslaget sine fellesområder eller fra balkonger og vinduer. Det er for at matrester ikke skal tiltrekke skadedyr.

10 PARKERING UTE, I GARASJER, OG KJØRING

10.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Feilparkerte biler kan bli borttauet for eiers regning og risiko.

10.2 Alle som har garasje SKAL benytte denne, og ikke oppta parkeringsplasser som er for beboere uten garasje, og for besøkende.

10.3 Det henstilles til alle som kjører i borettslaget om å utvise hensyn, og ikke overstige 20 km/t. Unødvendig tomgangskjøring skal unngås.

10.4 Lading av elbiler skal kun skje i anlegget som borettslaget har oppført bak blokk 13, eller i egen garasje der det er montert lader via Garasjelaget. Regler og retningslinjer for bruk av ladeanlegget skal følges.

10.5 Parkering av campingvogner, campingbiler, og tilhengere over lengre tid er ikke tillatt på borettslaget sine parkeringsplasser da disse opptar parkeringsplasser for beboerne.

11 TRYGGHET

11.1 Alle beboere plikter å sette seg inn i borettslagets gjeldende branninstruks som henger på tavlen i oppgangen.

11.2 11.2 Oppskyting av raketter/fyrverkeri fra balkonger eller ute i borettslaget er ikke tillatt.

12 MELDEPLIKT

12.1 Andelseier plikter om å umiddelbart underrette styret om skadedyr, lekkasjer, skader, mangler og lignende som kan berøre andre leiligheter.

12.2 Andelseier plikter i å sørge for at de som til enhver tid bor i andelseiers leilighet skal ha fått utlevert husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene blir fulgt.

13 VASKERI

13.1 Vaskeriet kan benyttes på virkedager slik det står oppført på liste i vaskerommet i hver blokk.

13.2 Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søndager og helligdager.

13.3 Vaskeriet skal ryddes etter bruk, og vaskes/kostes ved behov. Tom emballasje eller annet søppel skal ikke settes igjen i vaskeriet. Bruker av vaskeriet har selv ansvar for å ta med seg dette, og selv kaste det.

13.4 Personer under 16 år skal ikke betjene vaskemaskiner eller tørketrommel uten tilsyn av voksen.

13.5 Vaskeriet er kun til bruk for vask av privat tøy tilhørende beboer i blokken. Vaskeriet skal ikke benyttes til vask av ting relatert til firma.

14 SANKSJONER

14.1 Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget av andelseier, beboere, eller besøkende i vedkommende leilighet.

14.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot, og gjenstander/private eiendeler som andelseier ikke har fjernet etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den andelseier dette gjelder. Utgifter styret/borettslaget måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, belastes den andelseier, leietaker eller besøkende som forårsaker støy og overtredelser. Dette kan være utgifter til utrykning, mekling etc.

14.3 Styret oppfordrer alle til å følge husordensreglene slik at Pettersløkka fortsatt skal være et bra sted å bo.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Pettersløkka Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 30.04.2026 kl. 18:30

Sted: Tangen Kirke

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Trine Sordal Johansen som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Trine Sordal Johansen velges som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Kristian Cronblad Andersen, forretningsfører i NBBO, velges som protokollfører.

Forslag til vedtak: Kristian Cronblad Andersen velges som protokollfører.

1.4 Valg av tellekorps

Det skal velges to andelseiere som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 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 overskudd på kr 2 256 831,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 400.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Orientering om utredning av oppgradering til balansert ventilasjon.

Flere andelseiere har uttrykt et ønske om at det blir gjort tiltak for å bedre inneklima og ventilasjon i leilighetene. Derfor har styret over en lengre periode jobbet med å finne løsninger for å bedre inneklimaet, og for å forebygge eventuelle fuktskader.

Fra da styret startet å utrede eventuelle løsninger har teknologien endret seg betraktelig både når det gjelder nytteverdi, og hvor stor endring det vil medføre inne i selve leilighetene.

Styret har nå innhentet et pristilbud på en løsning levert av Jensen Blikk og ventilasjon. Denne løsningen innebærer at det legges kanaler/rør gjennom noen av rommene for å kunne betjene enhetene som monteres i de eksisterende ventilasjonskanalene på kjøkken, bad, og stue. Det vil også være nødvendig å sette opp et mindre aggregat på muren inne på balkongene. Lyden fra dette ventilasjonsanlegget vil være minimal.

Kort forklart er balansert ventilasjon et system med vifter som sørger for at like mye luft trekkes ut av boligen fra våtrom og kjøkken, som det tilføres frisk luft til oppholdsrom. Luften som trekkes ut passerer en varmeveksler der den filtrerer og varmer opp den nye, kalde uteluften før den blåses inn i boligen.

Fordelene ved å legge opp til balansert ventilasjon er:

- Forbedrer inneklima betraktelig ved kontinuerlig tilførsel av ren luft. Det filtrerer bort støv og pollen, og vil dermed gi en betydelig forbedring av luftkvaliteten. Dette vil gi en særs stor fordel for mennesker med f.eks astma og pollenallergi.
- Effektiv fjerning av fuktig bruktluft. Dette reduserer risikoen for kondens, mugg og soppskader.
- Energieffektivitet som følge av gjenvinning av opptil 85-90% av varmen. Det fører til betydelig lavere oppvarmingskostnader som strømregninger og innkjøp av ved, fjerner kald trekk, og gir jevn innetemperatur.

Men kostnadene ved å legge om til balansert ventilasjon vil medføre en betydelig økning av felleskostnadene.

Selve anlegget for balansert ventilasjon koster kr. 18.983.250,- ink. mva.

I tillegg til dette vil det påløpe kostnader knyttet til både elektrisk- og snekkerarbeide, og eventuelle arbeider som må tilpasses i hver leilighet utover standard løsning.

På bakgrunn av den høye økningen i felleskostnadene dette vil medføre har styret derfor besluttet å ikke legge saken frem til behandling av generalforsamlingen på nåværende tidspunkt. Men styret ønsker allikevel å orientere generalforsamlingen for å synliggjøre at styret anerkjenner fordelene med balansert ventilasjon, og at det jobbes aktivt med å finne en løsning.

Det vil i stede bli montert en elektrisk vifte i de eksisterende ventilasjonskanalene i stuen. Det er de samme enhetene som blir brukt ved omlegging til balansert ventilasjon, og vil bedre inneklimaet i stuen og spisestuen betraktelig. Men de vil ikke gi balansert ventilasjon i leilighetene slik som en full omlegging ville gjort. De vil heller ikke endre ventilasjonen på badene. Så det er viktig å fortsette å lufte godt på badene.

Enhetene som monteres i eksisterende ventilasjonskanal i stuene vil ikke medføre økning i felleskostnadene da de vil bli betalt med oppsparte midler.

Det vil være mulig å bygge videre på enhetene som monteres i stuene slik at vi kan få lagt om til balansert ventilasjon i leilighetene ved en senere anledning, dersom økonomien tilsier at det er gjennomførbart.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets utredning omkring balansert ventilasjon til orientering

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar styrets utredning omkring balansert ventilasjon til orientering

6. Valg

Det skal velges følgende:

3 styremedlemmer

5 varamedlemmer

6.1 Styremedlemmer

Styremedlemmer for 2 år:

Styret har bestått av følgende styremedlemmer i perioden 2025 til 2026:

For nr 13: Arve Martinsen (på valg i 2026)

For nr.19: Thea Bjugn (på valg i 2026)

For nr. 26/styreleder: Trine Sordal Johansen (ikke på valg)

For nr. 27: Morten Sannes (på valg i 2026)

For nr. 38: Ellen Ødegaard (ikke på valg)

Forslag til vedtak: Husmøtene har innstilt følgende personer til valg som styremedlemmer:

Arve Martinsen velges som styremedlem for nr. 13 for perioden 2026-2028

Kathrine Westegaard velges som styremedlem for nr. 19 for perioden 2026-2028

Morten Sannes velges som styremedlem for nr. 27 for perioden 2026-2028

Styrets innstilling: Følgende personer velges som styremedlemmer for perioden 2026-2028:

Arve Martinsen velges som styremedlem for nr. 13

Kathrine Westegaard velges som styremedlem for nr. 19

Morten Sannes velges som styremedlem for nr. 27

6.2 Varamedlemmer

Varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer for inneværende periode har vært:

For nr. 13: Inger-Grethe Wium

For nr. 19: Kathrine Westegaard

For nr. 26: Nina Rueda-Kjeldsen

For nr. 27: Øivind Olsen

For nr. 38: Tonje Person

Forslag til vedtak: Følgende personer velges som varamedlemmer for perioden 2026-2027:

For nr. 13: Inger-Grethe Wium

For nr. 19: Thea Bjugn

For nr 26: Nina Rueda-Kjeldsen

For nr. 27: Øivind Olsen

For nr. 38: Tonje Person

Styrets innstilling: Følgende personer velges som varamedlemmer for perioden 2026-2027:

For nr. 13: Inger-Grethe Wium

For nr. 19: Thea Bjugn

For nr 26: Nina Rueda-Kjeldsen

For nr. 27: Øivind Olsen

For nr. 38: Tonje Person

6.3 Valgkomitè

Husmøtene for hver blokk innstiller kandidater til verv som styremedlemmer og varamedlemmer.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025.

Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen.

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Med vennlig hilsen for styret
13.04.2026
Trine Sordal Johansen

Styrets årsmelding 2025 for Pettersløkka Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Pettersløkka Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948473062. Borettslaget består av 165 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, Trine Sordal Johansen
Styremedlem, Arve Martinsen
Styremedlem, Thea Bjugn
Styremedlem, Ellen Ødegaard
Styremedlem, Morten Andreas Sannes
Varamedlem, Kathrine Westegaard
Varamedlem, Nina Alise Rueda-Kjeldsen
Varamedlem, Tonje Person
Varamedlem, Øivind Olsen
Varamedlem, Inger-Grethe Wium

Valgkomitè:

Husmøtene har fungert som valgkomitè i perioden.
Husmøtenes oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat:
Varadelegat:

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 13 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 152 saker.

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

- Vedlikehold av ventilasjon i leilighetene. Eventuelt oppgradering til balansert ventilasjon.
- Nye betalingsløsninger i vaskeriene.
- Utskiftning av soveroms- og kjøkkenvinduer ved behov.
- Bytting av pakninger på balkongdører ved behov.
- El-sjekk i alle leiligheter.

Vedlikehold og prosjekter som er gjennomført siste 5 årene:

- Etablering av ladeanlegg for elbiler, 2022.
- Brannteknisk analyse av alle blokkene, 2022.
- Nye vannmålere, 2022.
- Vasking av fasader, 2022.
- Montering av røykvarslere i alle trappeløp, 2022.
- Montering av lamper i alle tavlerom, 2022.
- Maling av fasader, 2023.
- Bytting av dører til rømningsvei i fjerde etasje i nr. 26, 2023.
- Vedlikehold og maling av inngangspartiene, 2025.
- Bytting av pakninger i dørene i inngangspartiene for å bedre isolasjonen inn i oppgangene, 2025.
- Montering av festeanordninger i henhold til loven for å sikre arbeid som utføres på takene, 2025.
- Priming av pipene på taket for å forebygge slitasjeskader, 2025.
- Inngåelse av serviceavtale for sjekk av alle tak 2 ganger pr. år for å forebygge og oppdage og utbedre eventuelle skader, 2025.
- Inngåelse av serviceavtale for årlig sjekk av alle maskiner i vaskeriene for å forebygge skader, og for å sikre kontinuerlig vedlikehold av maskinene, 2025.

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

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. Pettersløkka borettslag har et HMS system via NBBO, og det jobbes kontinuerlig med dette slik at alle krav er oppfylt.

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 86314685. 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. Alle skadesaker skal meldes av styret, og ikke den enkelte andelseier.

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 16 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 5 andeler i borettslaget.

Snittpris eks fellesgjeld ved salg av leiligheter siden forrige generalforsamling er:

2-roms: 2.610.000,-

3-roms: 2.902.000,-

4-roms: 2.900.000,-

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. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
10.04.2026
Trine Sordal Johansen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler Pettersløkka Borettslag

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**3 041 941**	**1 225 457**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	2 256 831	2 922 367
Tilgang Bygg	-125 125	0
Opptak lån / avdrag på lån	-1 330 077	-1 268 978
Andre forhold som påvirker disp midler	163 095	163 095
Årets endring i disponible midler	**964 724**	**1 816 484**
Disponible midler 31.12	**4 006 664**	**3 041 941**

Resultatregnskap Pettersløkka Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	7 766 314	6 978 950	7 766 724	8 211 457
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	3 807 540	4 375 800	3 807 540	3 545 748
Andre inntekter	1	222 531	173 454	100 000	200 000
Sum inntekter		**11 796 385**	**11 528 204**	**11 674 264**	**11 957 205**
Kostnader					
Personalkostnader	2	441 951	479 745	490 630	456 400
Avskrivninger	3	163 095	163 095	110 000	163 095
Kommunale avgifter		2 109 366	1 946 714	2 362 175	2 473 575
Strøm og annen energi	4	300 535	240 542	240 000	280 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 628 348	922 246	2 083 500	2 165 000
Løpende driftskostnader	6	833 416	713 651	775 000	853 000
Administrativ konsulentbistand	7	324 384	329 511	325 487	340 203
Digitale tjenester		983 952	1 001 846	1 030 000	1 030 000
Forsikringer		400 797	320 730	408 756	450 938
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		1 700	1 700	0	0
Andre driftskostnader	8	176 651	176 443	153 500	184 220
Sum driftskostnader		**7 364 193**	**6 296 222**	**7 979 048**	**8 396 431**
Driftsresultat		**4 432 192**	**5 231 982**	**3 695 216**	**3 560 774**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		8 831	6 919	0	0
Andre finansinntekter		34 683	27 938	0	0
Rentekostnader		2 218 875	2 344 472	2 379 208	2 105 307
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 175 361**	**-2 309 615**	**-2 379 208**	**-2 105 307**
Årets resultat		**2 256 831**	**2 922 367**	**1 316 008**	**1 455 467**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		2 256 831	2 922 367	0	0
Sum disponeringer		**2 256 831**	**2 922 367**	**0**	**0**

Balanse - Pettersløkka Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	433 794	433 794
Bygninger	9	55 458 900	55 333 775
Andre driftsmidler	3	652 380	815 475
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**56 545 074**	**56 583 043**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		67 351	36 464
Andre fordringer		1 018 988	927 726
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	3 830 239	2 967 354
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	13 528
Sum omløpsmidler		**4 916 578**	**3 945 072**
SUM EIENDELER		**61 461 651**	**60 528 115**

Balanse - Pettersløkka Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		16 500	16 500
Opptjent egenkapital		19 423 583	17 166 752
Sum egenkapital	**11**	**19 440 083**	**17 183 252**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	39 007 355	40 337 432
Borettsinnskudd		2 104 300	2 104 300
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 982	21 234
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		847 356	819 288
Skyldig off. myndigheter		1 018	17 428
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 048	551
Påløpne renter		12 425	12 425
Annen kortsiktig gjeld		33 033	32 156
Sum gjeld		**42 021 568**	**43 344 863**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 461 651**	**60 528 115**

Sted:_____, dato:_____

Trine Sordal Johansen
Styreleder

Thea Bjugn
Styremedlem

Morten Andreas Sannes
Styremedlem

Ellen Ødegaard
Styremedlem

Arve Martinsen
Styremedlem

Noter Pettersløkka Borettslag

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.

Noter Pettersløkka Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	7 754 328	6 966 324
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	11 986	12 626
3663 Renter og avdrag	3 807 540	4 375 800
3622 Strømforbruk elbil	222 531	173 454
Sum	**11 796 385**	**11 528 204**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5111 Lønn styremedlemmer	58 600	3 850
5150 Opptjente feriepenger	7 048	551
5330 Styrehonorar	321 667	416 004
5400 Arbeidsgiveravgift	53 618	59 263
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 018	78
Sum	**441 951**	**479 745**

Selskapet har hatt 0,1 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Infrastruktur el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 141 665
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 141 665
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	489 285
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	652 380
Årets avskrivninger :	163 095
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	300 535	240 542
Sum	**300 535**	**240 542**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	140 444	67 880
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	270 779	285 610
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	246 636	172 839
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	13 429	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	147 996	201 546
6640 Periodisk vedlikehold	789 064	194 372
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	0
Sum	**1 628 348**	**922 246**

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting av vinduer og terrassedører, samt maling av fellesområder og bytte av lyskilder på avfallskur.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	8 678	0
6360 Renhold	278 300	208 847
6395 Sommer og vintervedlikehold	533 488	489 582
6730 Honorar for teknisk rådgivning	5 250	8 422
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
Sum	**833 416**	**713 651**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	6 600	5 575
6710 Forretningsførerhonorar	317 784	302 076
6711 Honorar administrative tjenester	0	422
6725 Honorar for juridisk bistand	0	21 438
Sum	**324 384**	**329 511**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	382	870
6490 Annen leiekostnad	36 078	27 887
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	2 848	2 047
6540 Inventar	0	20 400
6550 Driftsmateriale	18 059	16 171
6551 Datautstyr (hardware)	20 105	0
6552 Programvare (software)	1 185	1 050
6553 Lisenskostnader	6 720	5 215
6790 Annen fremmed tjeneste	0	2 510
6800 Kontorrekvisita	2 425	6 186
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 339	1 651
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	299	0
7420 Gave og tilskudd	900	3 377
7450 Kontingent boligbyggelaget	49 500	49 500
7710 Styremøter	12 399	8 901
7720 Generalforsamling / Årsmøte	9 185	10 443
7770 Bank og kortgebyrer	10 030	9 600
7781 Sosiale tiltak	194	5 589
7790 Annen kostnad	2	47
Sum	**176 651**	**176 443**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	433 794	433 794
1100 Bygninger	14 938 217	14 813 092
1101 Rehabilitering og påkostninger	40 520 682	40 520 682
Sum	**55 892 694**	**55 767 569**

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	3 822 857	2 960 765
1932 Bankinnskudd	7 382	6 589
Sum	**3 830 239**	**2 967 354**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	16 500	16 500
Opptjent egenkapital	19 423 583	17 166 752
SUM EGENKAPITAL	**19 440 083**	**17 183 252**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering og rehab. av bad
Lånenummer:	**94937034649**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	51 300 000
Lånesaldo 01.01:	40 337 432
Avdrag i perioden:	1 330 077
Lånesaldo 31.12:	**39 007 355**
Saldo 5 år frem i tid:	30 818 862

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034649	165	236 408	39 007 320

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Pettersløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pettersløkka Borettslag

Styreleder	Trine Sordal Johansen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Ellen Ødegaard (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Thea Bjugn (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Arve Martinsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Morten Andreas Sannes (sign.)	08.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Pettersløkka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Pettersløkka Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 256 831. 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 Nøstegt. 21
3301 Hokksund

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 8.april 2026
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Pettersløkka Borettslag torsdag 30.04.2026 kl. 18:30 - Tangen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 15

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 15

Fra NBBO møtte: Kristian Cronblad Andersen

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Trine Sordal Johansen som møteleder.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Sordal Johansen

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Kristian Cronblad Andersen, forretningsfører i NBBO, velges som protokollfører.

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Cronblad Andersen

1.4 Valg av tellekorps

Det skal velges to andelseiere som tellekorps.

Vedtak:
Velges kun dersom behov

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Justyna Malgorzata Suczkow

1.7 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 overskudd på kr 2 256 831,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 400.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Orientering om utredning av oppgradering til balansert ventilasjon.

Flere andelseiere har uttrykt et ønske om at det blir gjort tiltak for å bedre inneklima og ventilasjon i leilighetene. Derfor har styret over en lengre periode jobbet med å finne løsninger for å bedre inneklimaet, og for å forebygge eventuelle fuktskader.

Fra da styret startet å utrede eventuelle løsninger har teknologien endret seg betraktelig både når det gjelder nytteverdi, og hvor stor endring det vil medføre inne i selve leilighetene.

Styret har nå innhentet et pristilbud på en løsning levert av Jensen Blikk og ventilasjon. Denne løsningen innebærer at det legges kanaler/rør gjennom noen av rommene for å kunne betjene enhetene som monteres i de eksisterende ventilasjonskanalene på kjøkken, bad, og stue. Det vil også være nødvendig å sette opp et mindre aggregat på muren inne på balkongene. Lyden fra dette ventilasjonsanlegget vil være minimal.

Kort forklart er balansert ventilasjon et system med vifter som sørger for at like mye luft trekkes ut av boligen fra våtrom og kjøkken, som det tilføres frisk luft til oppholdsrom. Luften som trekkes ut passerer en varmeveksler der den filtrerer og varmer opp den nye, kalde uteluften før den blåses inn i boligen.

Fordelene ved å legge opp til balansert ventilasjon er:

- Forbedrer inneklima betraktelig ved kontinuerlig tilførsel av ren luft. Det filtrerer bort støv og pollen, og vil dermed gi en betydelig forbedring av luftkvaliteten. Dette vil gi en særs stor fordel for mennesker med f.eks astma og pollenallergi.
- Effektiv fjerning av fuktig bruktluft. Dette reduserer risikoen for kondens, mugg og

soppskader.
- Energieffektivitet som følge av gjenvinning av opptil 85-90% av varmen. Det fører til betydelig lavere oppvarmingskostnader som strømregninger og innkjøp av ved, fjerner kald trekk, og gir jevn innetemperatur.

Men kostnadene ved å legge om til balansert ventilasjon vil medføre en betydelig økning av felleskostnadene.

Selve anlegget for balansert ventilasjon koster kr. 18.983.250,- ink. mva.

I tillegg til dette vil det påløpe kostnader knyttet til både elektrisk- og snekkerarbeide, og eventuelle arbeider som må tilpasses i hver leilighet utover standard løsning.

På bakgrunn av den høye økningen i felleskostnadene dette vil medføre har styret derfor besluttet å ikke legge saken frem til behandling av generalforsamlingen på nåværende tidspunkt. Men styret ønsker allikevel å orientere generalforsamlingen for å synliggjøre at styret anerkjenner fordelene med balansert ventilasjon, og at det jobbes aktivt med å finne en løsning.

Det vil i stede bli montert en elektrisk vifte i de eksisterende ventilasjonskanalene i stuen. Det er de samme enhetene som blir brukt ved omlegging til balansert ventilasjon, og vil bedre inneklimaet i stuen og spisestuen betraktelig. Men de vil ikke gi balansert ventilasjon i leilighetene slik som en full omlegging ville gjort. De vil heller ikke endre ventilasjonen på badene. Så det er viktig å fortsette å lufte godt på badene.

Enhetene som monteres i eksisterende ventilasjonskanal i stuene vil ikke medføre økning i felleskostnadene da de vil bli betalt med oppsparte midler.

Det vil være mulig å bygge videre på enhetene som monteres i stuene slik at vi kan få lagt om til balansert ventilasjon i leilighetene ved en senere anledning, dersom økonomien tilsier at det er gjennomførbart.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets utredning omkring balansert ventilasjon og montering av elektriske vifter til orientering.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år (2026-2028)

Vedtak:

Følgende personer velges som styremedlemmer for perioden 2026-2028:

Arve Martinsen velges som styremedlem for nr. 13

Kathrine Westegaard velges som styremedlem for nr. 19

Morten Sannes velges som styremedlem for nr. 27

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 5 varamedlemmer for 1 år (2026-2027)

Vedtak:

Følgende personer velges som varamedlemmer for perioden 2026-2027:

For nr. 13: Inger-Grethe Wium

For nr. 19: Thea Bjugn

For nr 26: Nina Rueda-Kjeldsen

For nr. 27: Øivind Olsen

For nr. 38: Tonje Person

6.3 Valgkomitè

Husmøtene for hver blokk innstiller kandidater til verv som styremedlemmer og varamedlemmer.

Vedtak:

Husmøtene fortsetter å fungere som valgkomite for hver blokk og innstiller kandidater til verv som styremedlemmer og varamedlemmer.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025.

Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen.

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:

Valgt som delegater ble:

Ellen Ødegaard

Trine Sordal Johansen

Valgt som varadelegater ble: ikke valgt

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Pettersløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trine Sordal Johansen (sign.)	03.05.2026
Sekretær	Kristian Cronblad Andersen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Justyna Malgorzata Suczkow (sign.)	30.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ida Johnsen

Fra:	Pettersløkka Borettslag <petterslokkabrl@nbbo.net>
Sendt:	onsdag 7. oktober 2026 16:55
Til:	Ida Johnsen
Emne:	SV: Oppdaterte opplysninger - Pettersløkka 27B - vår ref. 2869260152

Hei!

Det er ikke planlagt noen større prosjekter i borettslaget, og heller ingen økning av felleskostnader eller fellesgjeld.

Det skal søkes styret om dyrehold, og da må det innhentes samtykke fra beboerne i oppgangen først.

Det er oppført et ladeanlegg med 20 ladepunkter for elbiler i borettslaget.

Det er ingen faste parkeringsplasser i borettslaget. Så beboerne står fritt til å parkere der det er ledig på de oppmerkede plassene.

Ja, grunnpakke med tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle tilleggspakker må beboer bekoste selv.

Med vennlig hilsen
Trine Sordal Johansen
Styreleder

Pettersløkka borettslag

Fra: Ida Johnsen [redacted]
Sendt: tir. 6 oktober 2026 12:13
Emne: Oppdaterte opplysninger - Pettersløkka 27B - vår ref. 2869260152

Hei,
Vi har fått i oppdrag å selge Pettersløkka 27B - andelsnr. 99 i Pettersløkka Borettslag, org.nr. 948 473 062 i Drammen kommune

Dersom du som styreleder har informasjon som ikke fremkommer av vedtekter, husordensregler, protokoll fra siste generalforsamling m.m. ber vi om en tilbakemelding fra deg snarest.

- Er det planer om vedlikehold/rehabilitering i borettslaget ?
- Er det planer om økning av fellesutgifter eller fellesgjeld?
- Hvordan stiller borettslaget seg til dyrehold?
- Er det mulighet for el-bil lading i borettslaget ?
- Er det ledige parkeringsplasser i borettslaget ?
- Antall boder
- Er grunnpakke kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene?
- Andre opplysninger en ny eier kan ha behov for å vite noe om

Vi imøteses snarlig svar på vår henvendelse.

1

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen
Ida Johnsen
Meglerstøtte / Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS



"Denne meldingen er bare ment for den eller de person(er) som er navngitt ovenfor. Meldingen kan inneholde konfidensiell eller taushetsbelagt informasjon. Dersom du ved en feil har mottatt denne meldingen, vennligst gi beskjed til avsender og tilintetgjør meldingen og eventuelle utskrifter av denne umiddelbart. Takk."
"The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorised use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by returning this e-mail and deleting the message. Thank you."

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260152 / Ole Anders Bjerkedok, tlf. 482 62 702
Pettersløkka 27 B, 3040 Drammen
Andels nr. 99 i Pettersløkka Borettslag, org.nr. 948473062

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

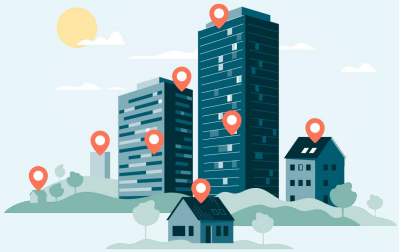
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2869260152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no