

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Valbrottveien 12A
3024 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 116/634
Andelsnr. : 4
Drammen kommune

Areal

Leilighet i tomannsbolig
Bruksareal: 124 m² (BRA-i: 124 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 124 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.12.2025

Bygnings sakkyndig selskap

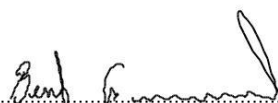
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.12.2025
Referansenummer	15077895
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-25-1002
Hjemmelshaver/selger	Magnus Nicolai Koløy
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Magnus Nicolai Koløy (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	22.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Valbrotteien 12A
Postnummer/sted	3024 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	116/634
Andelsnr.	4
Borettslag / Sameie	DRAMMEN KOMMUNALE VANN- OG VEI BRL
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i tomannsbolig	1958		

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt med tomannsbolig med utleiedel tilhørende Drammen Kommunale vann- og vei Borettslag beliggende på Åssiden i Drammen kommune. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med annet gruset gårdsplass og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i tre- og siporexkonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk ventilasjon på kjøkken 1.etasje, bad, vaskerom og i soverom og stue i kjeller.

Leilighet over tre etasjer inneholder følgende:

Kjeller med gang, vaskerom, bad, soverom, kjøkken og stue.

1.etasje med entre, toalettrom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 38 m². Veranda på ca. 4 m² ved inngangsparti.

2.etasje med gang, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Annet	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
Loft - uinnredet / råloft		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Annet	11	
		Overflater vegger/undertak	11	Kr 0 - 10 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	Kr 0 - 10 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Terrasser / platting på terreng		Annet	15	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	Kr 0 - 15 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet i tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller	41			41	
	Gang, vaskerom, bad, soverom, kjøkken og stue.				
1.etasje	45			45	67
	Entre, toalettrom, stue og kjøkken.				Terrasse 38 m2. Veranda 4 m2. Garasjeplattning 25 m2.
2.etasje	38			38	
	Gang, bad og tre soverom.				
SUM	124			124	67
Total bruksareal: 124 m²					

Kommentar til areal

2.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Selger opplyser at det er sendt søknad til kommunen angående bruksendring i kjeller. Søknaden er foreløpig ikke godkjent hos kommunen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold på befaringstidspunktet. Det er foretatt fasadeendring i forhold til fremlagte byggetegninger. Nye vinduer/dører er etablert og vinduer er flyttet. Det er i tillegg etablert veranda ved inngangsparti og terrasse. Det er ukjent om forholdene er omsøkt i kommunen og det er heller ikke tatt stilling om dette lar seg gjøre. Alle arealer er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Leiligheten inneholder 124 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Hele leiligheten bortsett fra tak og loft er renovert utvendig og innvendig i 2025 av håndverksbedrifter.


Rapport


Våtrom - Bad 2.etasje

Bad fra 2025. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nisje med integrert lys i vegg i dusjsonen. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje. To-greps integrert dusjbatteri tilkoblet hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Klargjort for opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2025.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 11 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm fra sluk. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Målingen er foretatt på tilfeldig valgte steder.
---	--------------------	--

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Badet er ikke benyttet etter total rehabilitering og det foreligger dokumentasjon på membranarbeider. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert til å ikke være nødvendig.
---	----------------------------------	--

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2025. Gulv med varme og fliser. Vegger og himling med malte flater. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Gulvstående innredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt vask med ett-greps blandebatteri.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:





Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil det bli liggende vann igjen på gulv.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet maling med våtromssystem på veggens våtsoner ved vask. Våtromsmaling alene er ikke en godkjent membran. Det er ingen oppkant på membran ved dør. Dette er ikke tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tiltak anbefales.
	Annet	Det er ikke tilkoblet vann og avløp fra vask. Det er gjenstående arbeider. Selger opplyser at dette vil bli ferdigstilt før salg.

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har ikke vært i bruk etter total renovering. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være nødvendig. Våtsonen er i tillegg plassert mot bad.
---	----------------------------------	---



Våtrom - Bad kjeller

Bad fra 2025. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2025.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
 TG i	Fallforhold (gulv) Lokalfall i dusjsonen er tilfredsstillende. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Sanitærutstyr / innredning Selger opplyser at det er benyttet sealingbag rundt innebygd susterne for å ivareta lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner Badet er ikke benyttet etter total rehabilitering og det foreligger dokumentasjon på membranarbeider. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert til å ikke være nødvendig. Våtsoner er i tillegg plassert mot nabo og vaskerom.


Kjøkken - Kjeller

Kjøkkeninnredning fra 2025. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integriert stekeovn og kjøleskap med frysedel. Nedfelt platetopp. Ventilator under overskap. Vannrør armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2025. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert. Varmtvannsbereider i skap. Gulvflater belagt med laminat/parkett. Vegger og himling med malte flater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning
 TG i	Ventilasjon og avtrekk Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.





Kjøkken - 1. etasje

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2025. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integriert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Nedfelt platetopp. Ventilator under overskap. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2025. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert. Gulvflater belagt med laminat/parkett. Vegger og himling med malte flater. Downlights.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
---	---



Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2025. Gulv med fliser. Vegger og himling med malte flater. Vegghengt servantskap med skuffer. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2025.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG i	Sanitærutstyr / innredning	Selger opplyser at det er benyttet sealingbag rundt innebygd sistene for å ivareta lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Vannrør	Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
 TG 3	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dør bør etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Øvrige rom

Gulvflater med laminat/parkett og fliser. Vegger og himlinger med malte flater. Stedvise downlights. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Ventilasjon	Manglende ventilasjon. Noe som vil føre til redusert luftkvalitet. Det er ikke registrert spalter i vinduer eller luker i vegger. Ventilasjon bør utbedres. Eksempelvis med luker i vegger.





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren ligger under terreng. Gulvflater belagt med laminat/parkett og fliser. Vegger og himlinger med malte flater. Profilerte innerdører. Etasjen har utlektede vegger under terreng.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TGIU	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen er totalrenovert i 2025 og hulltaking er derfor vurdert til å ikke være nødvendig, da ytterveggene nylig har blitt platet igjen.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar luke med stige i gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
 TG i	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperrer/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Konstruksjonsoppbygging Eventuelle luftespalter mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er observert skader/symptomer på skader og skjulte skader kan ikke utelukkes. Se også punktet "Overflater vegger/undertak".
	Annet Det observeres spor etter skadedyr/mus. Ukjent omfang. Ved skadedyr i bolig kan det være risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TG 3	Overflater vegger/undertak Det er påvist fuktskader/soppdannelser i undertak. Årsak er vurdert å være manglende ventilering av loft/takkonstruksjon. Tiltak for å stoppe fukttilførsel må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjoner. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) i treverk. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 30. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Eksakt årsak må avklares og eventuelle fuktskader må utbedres. Skadeomfang er usikkert. Sjablommessig prisanslag gjelder derfor ytterligere undersøkelser. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe fra byggeår. Det er klargjort men ikke tilkoblet ildsted til pipen.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Ved tilkobling av ildsted må konstruksjonen åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.
---	--

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.

 TG 3	Innvendige trapper TG2: Trappene har ingen håndløpere. Tiltak anbefales. TG3: Trapp til kjeller mangler rekkverk. Risiko for fall. Høyder over 50 cm krever rekkverk. TG3 settes grunnet sikkerhetsmessige forhold. Rekkverk bør etableres. Sjablommessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	---


Etasjeskiller - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort kryssmålinger i følgende rom:

Kjeller: Stue.

1. etasje: Stue.

2. etasje: Gang og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling


Det er ikke registrert unormale skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og lavest punkt i rommene som ble målt ligger på mellom 0 mm og 5 mm. Målingene er foretatt på tilfeldig valgte steder.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast fra 2025.

Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Høiax Titanium Eco 200, 190 liter fra 2025, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.


Varmtvannsbereder av type Oso fra 2025. Ukjent størrelse, men ca. 120 liter, er plassert i kjøkkenskap i kjeller.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TGIU** Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligen og verdien er derfor ukjent. Selger opplyser at det er etablert radonsperre i grunn fra innsiden under rehabilitering av boligen.
For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger. Radonmåling anbefales utført med sporfilmer i en periode på tre måneder i løpet av vinterhalvåret.
Det gjøres oppmerksom på at radonmåling er påkrevd ved utleie.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2025

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kommer

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i toalettrom og soverom i kjeller. 40Amp hovedsikring.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget har gjenstående arbeider.

Varmtvannsbereder i kjøkken kjeller har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W. Kontakten er i tillegg løs.

Stedvise løse ledninger og manglende deksler.

Selger opplyser at gjenstående arbeider vil bli ferdigstilt før salg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det bør gjennomføres et el-tilsyn/utvidet el-kontroll etter ferdigstilling.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og siporexkonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra 2025. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra 2025.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vinduer - Takvinduer - Dører

 TG i	Vinduer	Det ble utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
---	---------	--

 TG i	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
---	------------	--

Yttertak

Yttertak fra ukjent årstall. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer, grunnet sikkerhetsmessige årsaker og manglende tilkomstmulighet. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Det vurderes til at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims/takutstikk grunnet smale gliper mellom kledningsbord. Ved redusert/manglende lufting kan fuktproblematikk med påfølgende skader kunne oppstå. Grunnet målt forhøyede fuktverdier i undertak på loft bør yttertaket kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Se også under punktet "Loft - uisolert/råloft". Snøfangerutstyr bør etableres.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda på ca. 4 m2 ved inngangsparti. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.




TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng



Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 38 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkhøyden er målt til 102 cm. Utebelysning og stikkontakt. Trapp til terreng

Garasjeplatting på ca. 25 m².

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng
 TG 2	Annet Trapp og deler av terrasse mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.
 TGIU	Fundamenter Fundamenter er skjult og undersøkelser er ikke mulig.


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur
 TGIU	Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
	Fundamenter Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen opplyses å være fra 2025.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann
---	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av mur-/betongkonstruksjon ved kjellernedgang og lysgraver.



TG 3

Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk. Risiko for fall ned i kjellertrapp. Høyder over 50 cm krever rekkverk. TG3 settes grunnet sikkerhetsmessige forhold. Rekkverk bør etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 15 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Selger anskaffer.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Se kommentar:

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til branntekniske konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med branntekniske konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert manglende branntekniske konstruksjoner på loft.

Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet branntekniske kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdene i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I kjeller er takhøyden målt til 2,17 meter i stue og 2,13 meter på bad.

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,36 meter i stue.

I 2. etasje er takhøyden målt fra 1,20 meter til 2,23 meter i soverom mot sør (skråtak).

Til informasjon:

Kjeller og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt- og plantegninger er fremlagt. Det finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiver.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Selger kan fremlegge kvitteringer/dokumentasjon på renoveringen av boligen.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad 2.etasje]



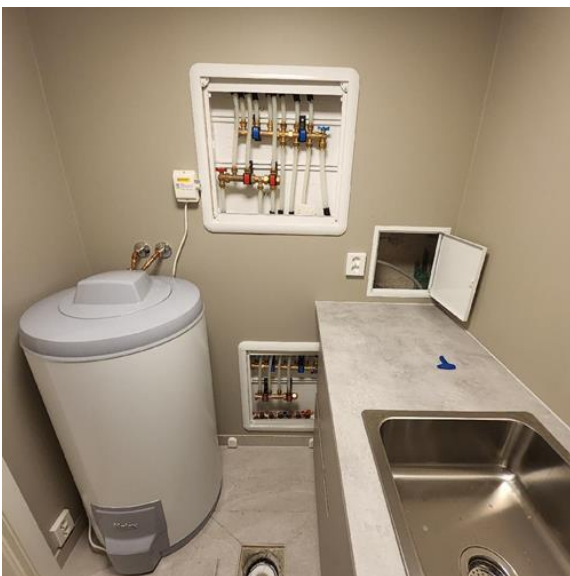
Innvendig - [Eksempel på fuktmåling og soppvekster på loft]



Innvendig - [Loft]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



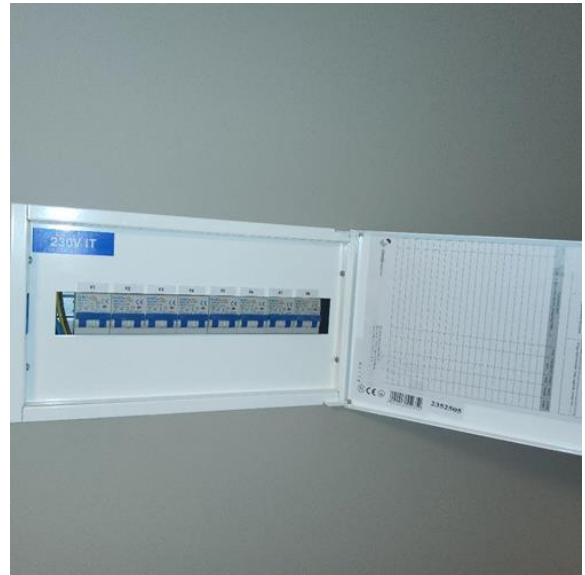
Innvendig - [Teknisk anlegg i vaskerom]



Innvendig - [Sluk vaskerom]



Innvendig - [Trapp med manglende rekkverk til kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap kjeller]



Våtrom - [Sluk bad kjeller]



Utvendig - [Lysgraver]



Utvendig - [Kjellernedgang med manglende rekkverk]



Utvendig - [Inngangsparti]

Egenerklæring

Valbrottveien 12A, 3024 DRAMMEN

17 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Valbrottveien 12A

Postadresse

Valbrottveien 12A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt i Mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Koløy, Magnus Nicolai

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hele huset er totalrenovert så alle badene er totalrenovert fra bunn. Alt av Rør og El er nytt og alt er utført av fagpersoner med Faktura

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle badene er totalrenovert fra bunn. Alt av Rør og El er nytt og alt er utført av fagpersoner med Faktura. Membran og flislegging er utført av fagpersoner med bildedokumentasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M&K Bygg, Electra AS, Kongsvold Rørlegger, Drammen Mur og flis AS, Bad og Membran AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny etterisolering, nye vinduer, ny kledning på fasade. Taket er tatt av tidligere eier og oppfattes relativt nytt. Ikke sikker på årstall når tak er gjort. Ingen tegn på lekkasjer når vi pusset opp hele huset

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M&K Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Hele huset er totalrenovert. Det er lagt ny drenering med isolasjon på utsiden. Inne er gulvet pigget ned og lagt drenerende masser og radonsperre. Alt er dokumentert

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt ny drenering med isolasjon på utsiden. Inne er gulvet pigget ned og lagt drenerende masser og radonsperre. Alt er dokumentert

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M&K Bygg AS, Nøstetangen Entreprenør AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av elektrisk anlegg er lagt opp nytt etter dagens standard krav

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Electra AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bunnledninger er lagt nytt i denne delen. Koblet på inne hos nabo i kjeller. Lydisolereene soilrør i hele delen. Nytt rør-i-rør system i hele huset

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kongsvold Rørlegger AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Oljetank er gravd ut og sanert med bevis på godkjent utførelse av Norma24



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Gammel garasje var råttent og ble revet. Gammelt kjøkken var det mugg på. Alt er revet inn til skjelletet inne og ingen tegn på noe mugg under oppbygging igjen

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er laget hybel i kjeller samt vaskerom til resten av boligen. Det er sendt inn søknad for å få dette godkjent.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M&K Bygg AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95700586

Egenerklærings skjema

Name

Date

Koløy, Magnus Nicolai

2025-12-17

Identification

 bankID Koløy, Magnus Nicolai



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Koløy, Magnus Nicolai

17/12-2025
18:28:52

BANKID

Finansierings spørsmål

Valbrottveien 12A, 3024 DRAMMEN

17 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Valbrottveien 12A

Postadresse

Valbrottveien 12A

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Koløy, Magnus Nicolai

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle badene er totalrenovert fra bunn. Alt av Rør og El er nytt og alt er utført av fagpersoner med Faktura. Membran og flislegging er utført av fagpersoner med bildedokumentasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M&K Bygg, Electra AS, Kongsvold Rørlegger, Drammen Mur og flis AS, Bad og Membran AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

2.1.10 Beskriv finansieringsmetode

Lån av eget firma

Tak, yttervegg og fasade

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny etterisolering, nye vinduer, ny kledning på fasade. Taket er tatt av tidligere eier og oppfattes relativt nytt. Ikke sikker på årstall når tak er gjort. Ingen tegn på lekkasjer når vi pusset opp hele huset

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M&K Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt ny drenering med isolasjon på utsiden. Inne er gulvet pigget ned og lagt drenerende masser og radonsperre. Alt er dokumentert

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M&K Bygg AS, Nøstetangen Entreprenør AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

8.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

8.1.10 **Beskriv finansieringsmetode**

Lån av eget firma

Elektrisitet

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av elektrisk anlegg er lagt opp nytt etter dagens standard krav

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Electra AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bunnledninger er lagt nytt i denne delen. Koblet på inne hos nabo i kjeller. Lydisolereene soilrør i hele delen. Nytt rør-i-rør system i hele huset

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kongsvold Rørlegger AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Planer og godkjenninger

25 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er laget hybel i kjeller samt vaskerom til resten av boligen. Det er sendt inn søknad for å få dette godkjent.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M&K Bygg AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån

Arv

Oppsparte midler

Ønsker ikke å oppgi

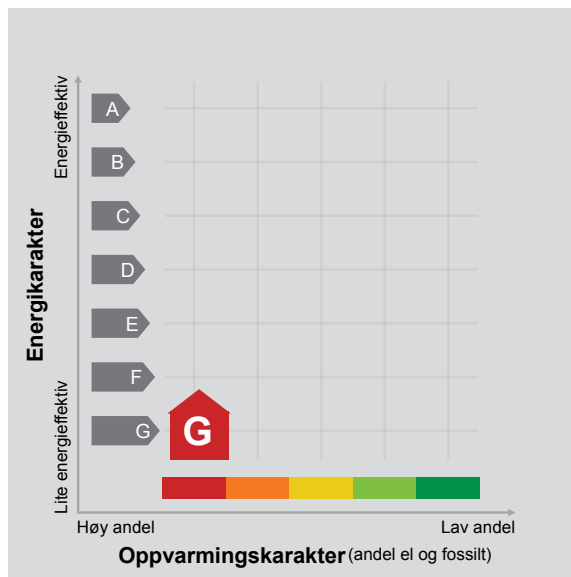
I regi av borettslaget/sameiet

Annet

ENERGIATTEST



Adresse	Valbrottveien 12A
Postnummer	3024
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	634
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300250839
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242777
Dato	23.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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


- **Tiltak utendørs**

- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

**VEDTEKTER
FOR
DRAMMEN KOMMUNALE VANN-OG VEIARBEIDERES
BYGGELAG BRL.**

**§ 1
Borettslagets navn**

Borettslagets navn (foretaksnavn) Drammen Kommunale Vann -og Veiarbeideres Byggelag BRL. med forretningskontor i Drammen kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 8 andeler.

**§ 2
Formål**

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger med tilhørende uteareal i de bygg borettslaget eier, bestående på gnr116, bnr. 633, 634, 635 og 636 i Drammen kommune.

**§ 3
Andeler og andelseiere**

Andelen lyder på kr. 100.-

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med uteareal i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2. I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4 **Overføring av andeler**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6

Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk til andre

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med uteareal i henhold til vedlagte situasjonsplan i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

§ 7

Fysisk bruk og vedlikehold

7-1 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal andelseiere som er berørt holde ved like og berørte andelseiere

Har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(3) Andelseiers 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 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.

(8) Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Andelseier har vedlikeholdsansvar for uteareal, jfr. vedlagte situasjonsplan og utvendig vedlikehold av boligen. Dette omfatter også garasje og carport.

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) 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.

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

§ 8

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra boligens forholdsmessige andel av bygningsmassens totale areal. Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig medfører vesentlige endringer av den enkelte andelseiers felleskostnader. Ved utvidelse av boligene vil felleskostnadene øke.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den enkelte andelseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 10 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst en og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tegner lagets navn.

Styret kan meddele prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. rive de hus laget eier, bygge nye selvstendige boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13

Forretningsførsel

En av beboerene tar regnskapet da dette kun er innbetaling av fellesutgifter en gang pr. mdn som dekker kommunale avgifter og forsikring.

§ 14

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av en person til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er intrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18

Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20

Husordensregler

Styret i borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 21

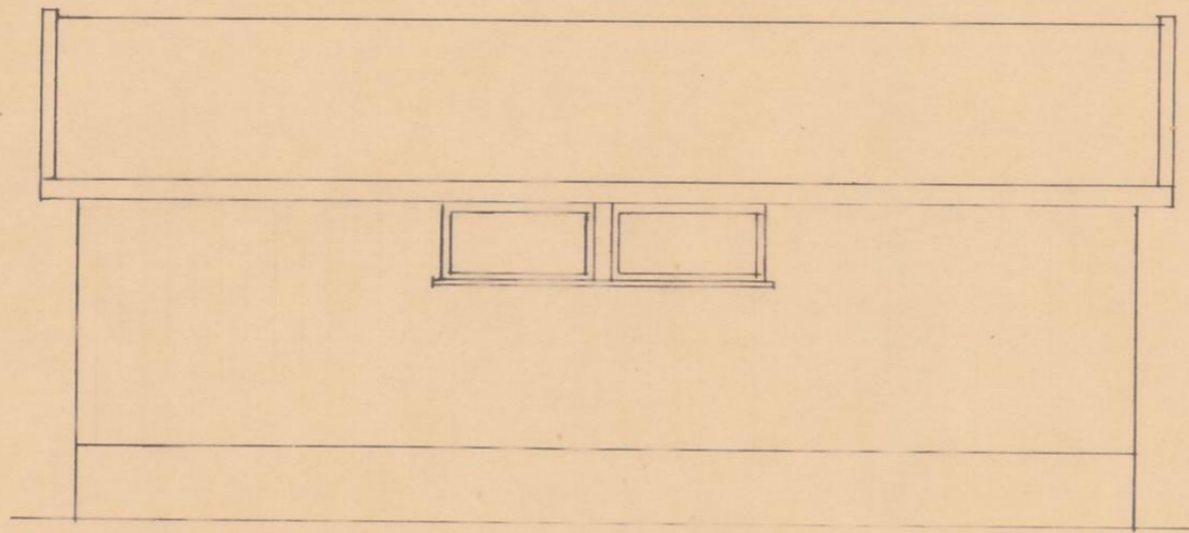
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

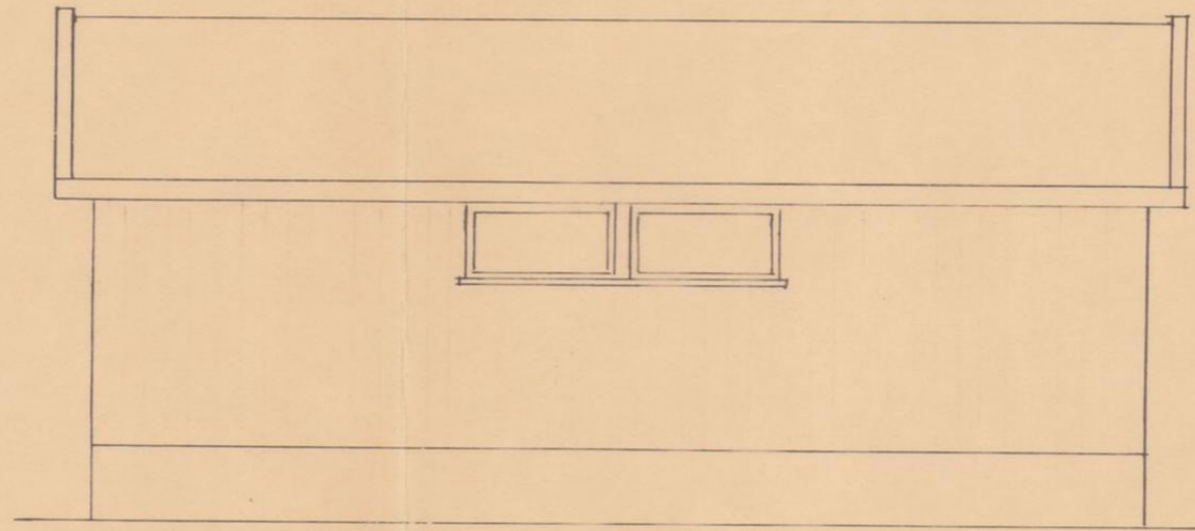
§ 22

Forholdet til borettslagsloven

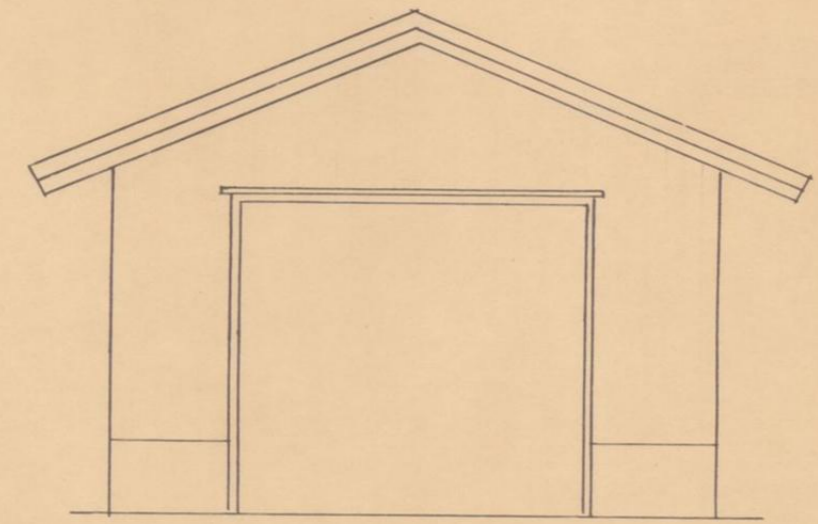
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



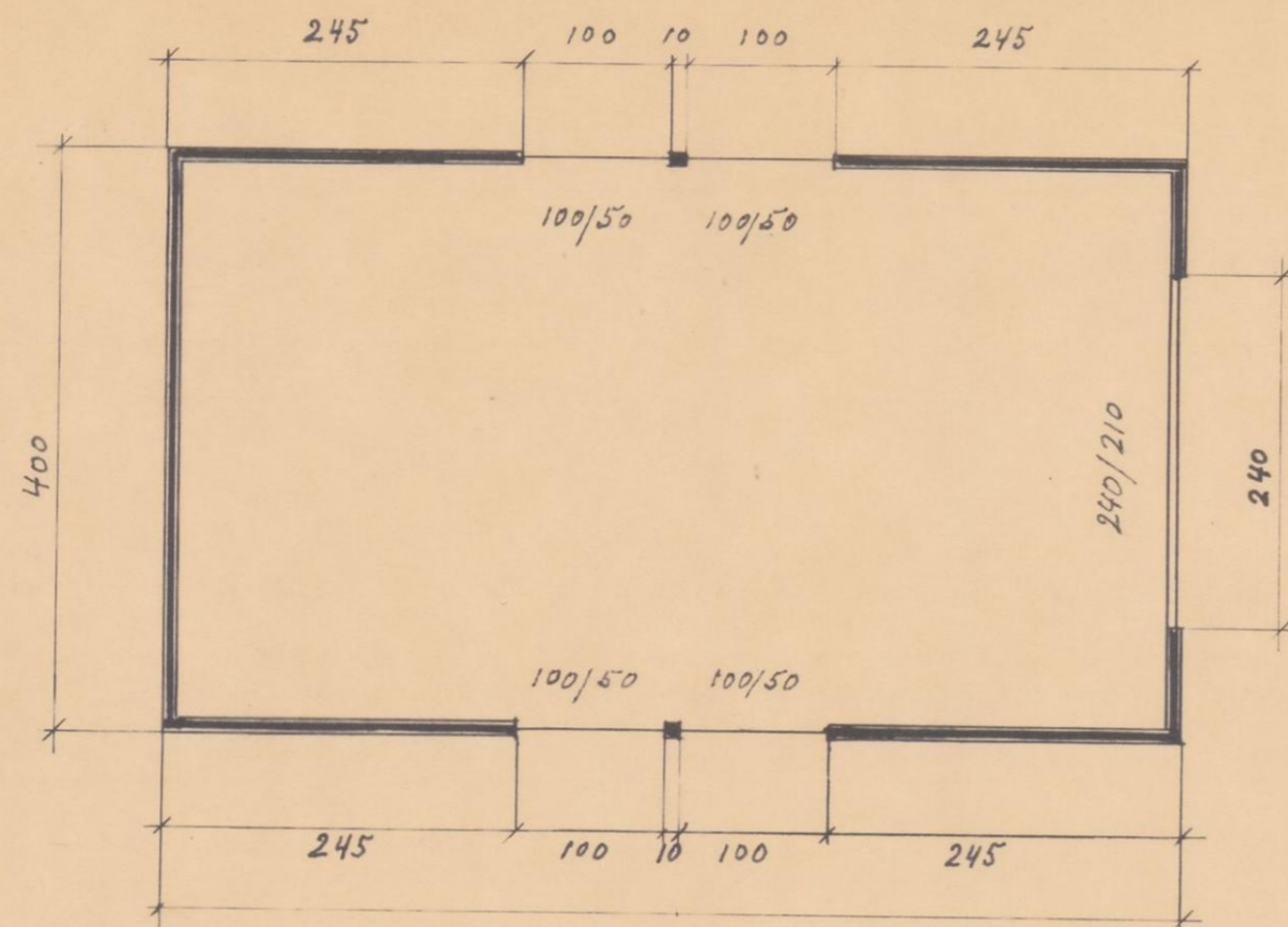
NORD



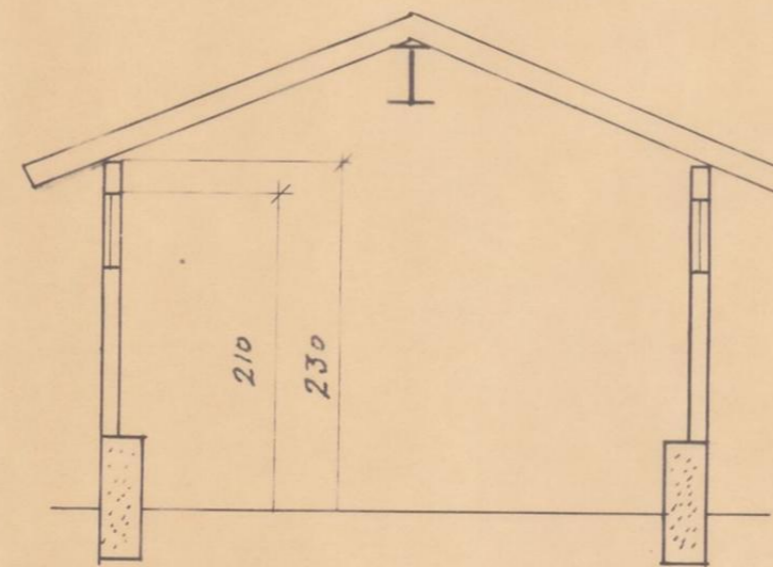
SYD



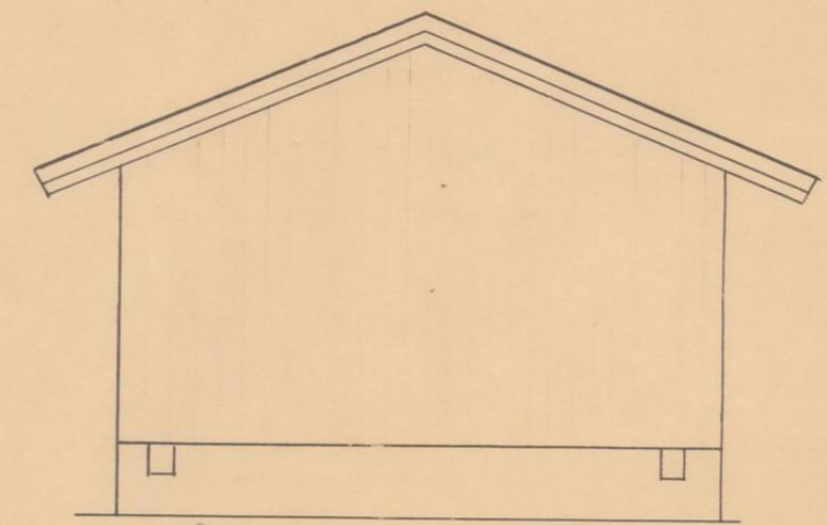
VEST



PLAN



SNITT



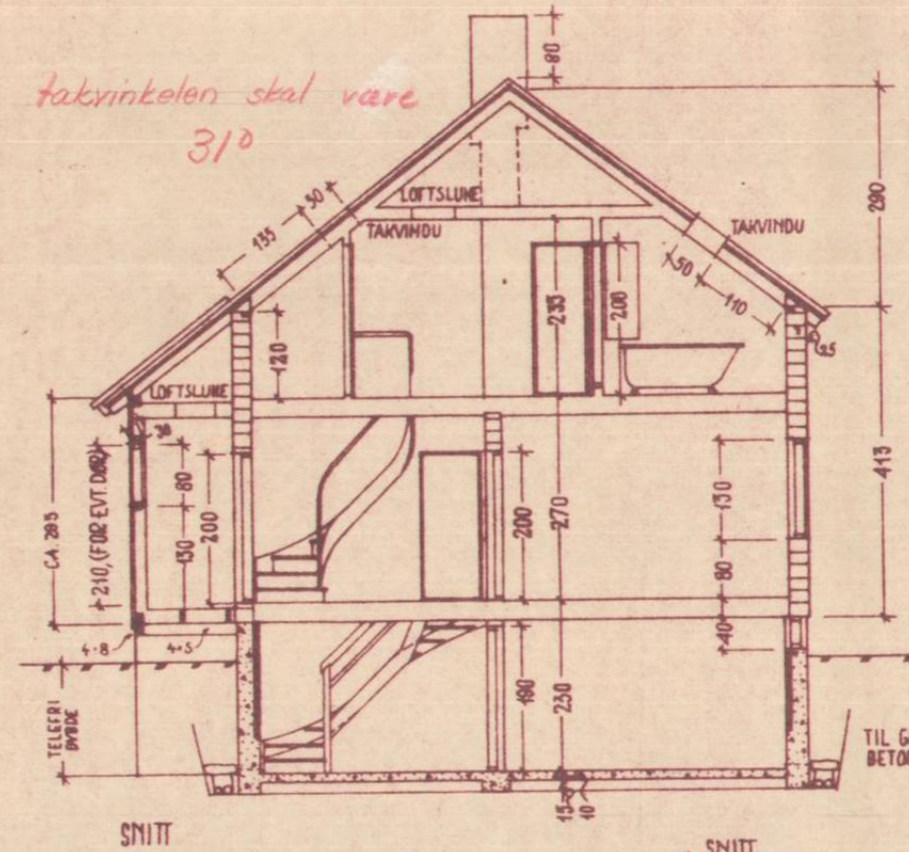
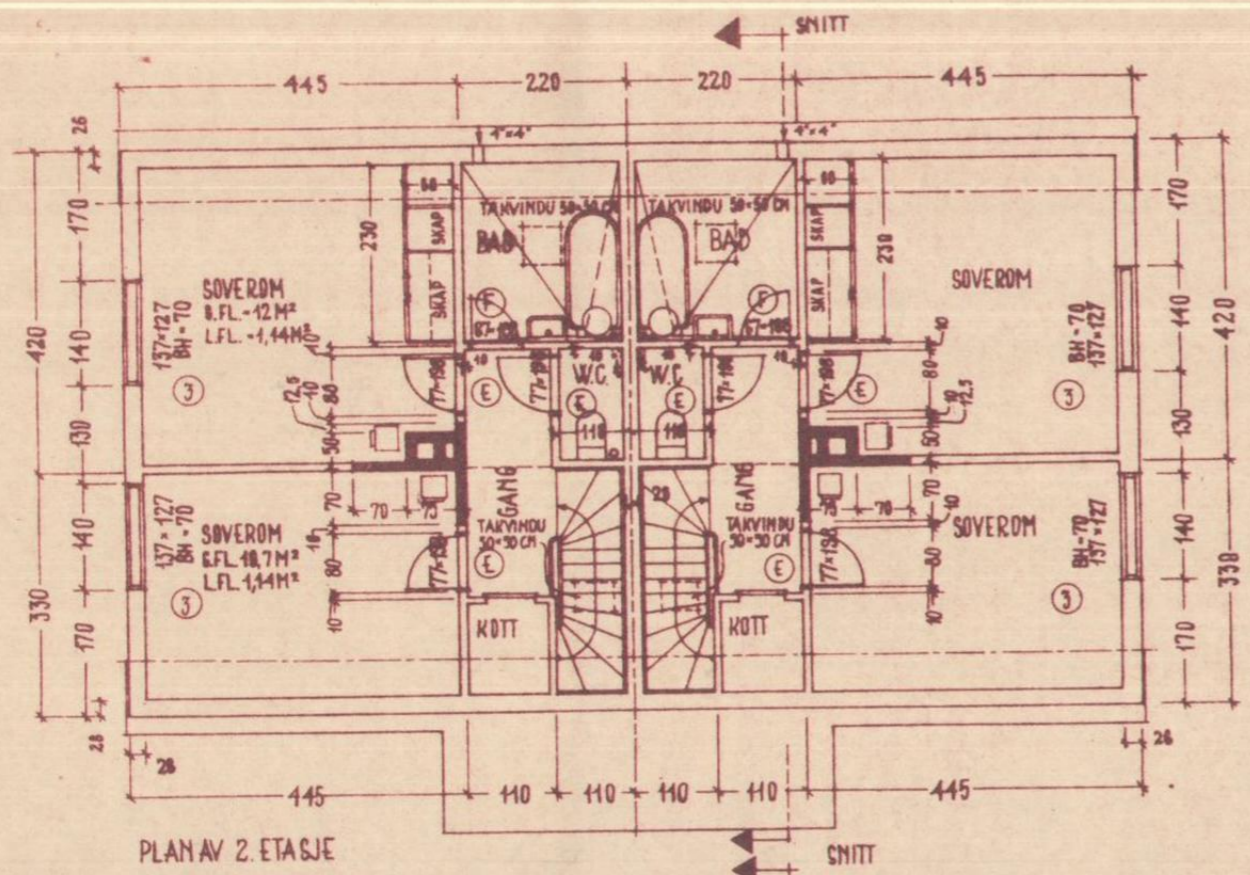
ØST

Godkjent 25/10-76
Drammens Byggningsråd.



DRAMMEN INGENIØRBYRÅ
1. nr. 2485 13/9-76
7/10-76
J.N.R.
576
76

GARASJE	FASADER, PLAN OG SNITT
FOR HERR. VIDAR MELAND VALBROTTVEIEN, 12. DRAMMEN.	MÅL 1:50



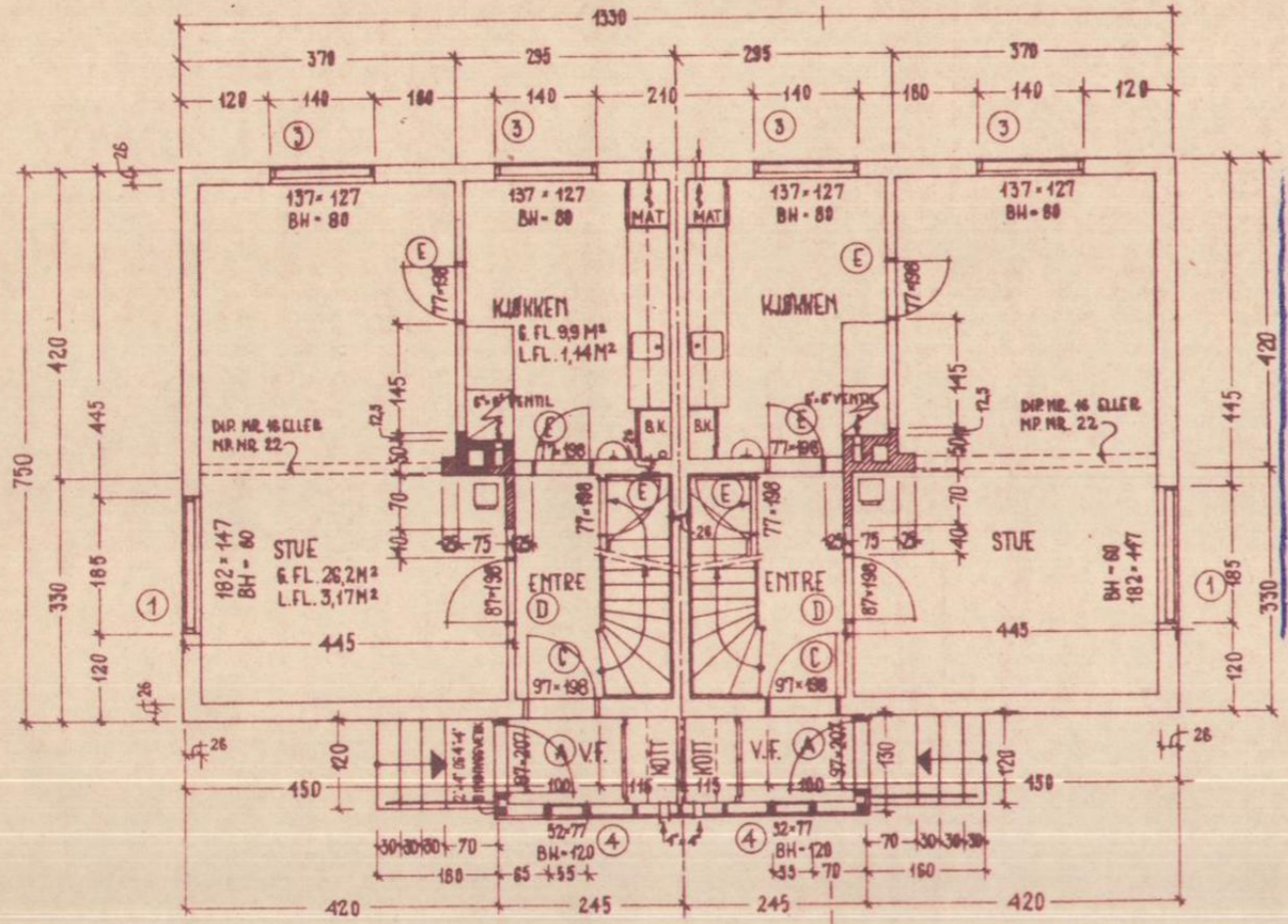
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00147 | 1952

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: NAVN
DATO: NAVN

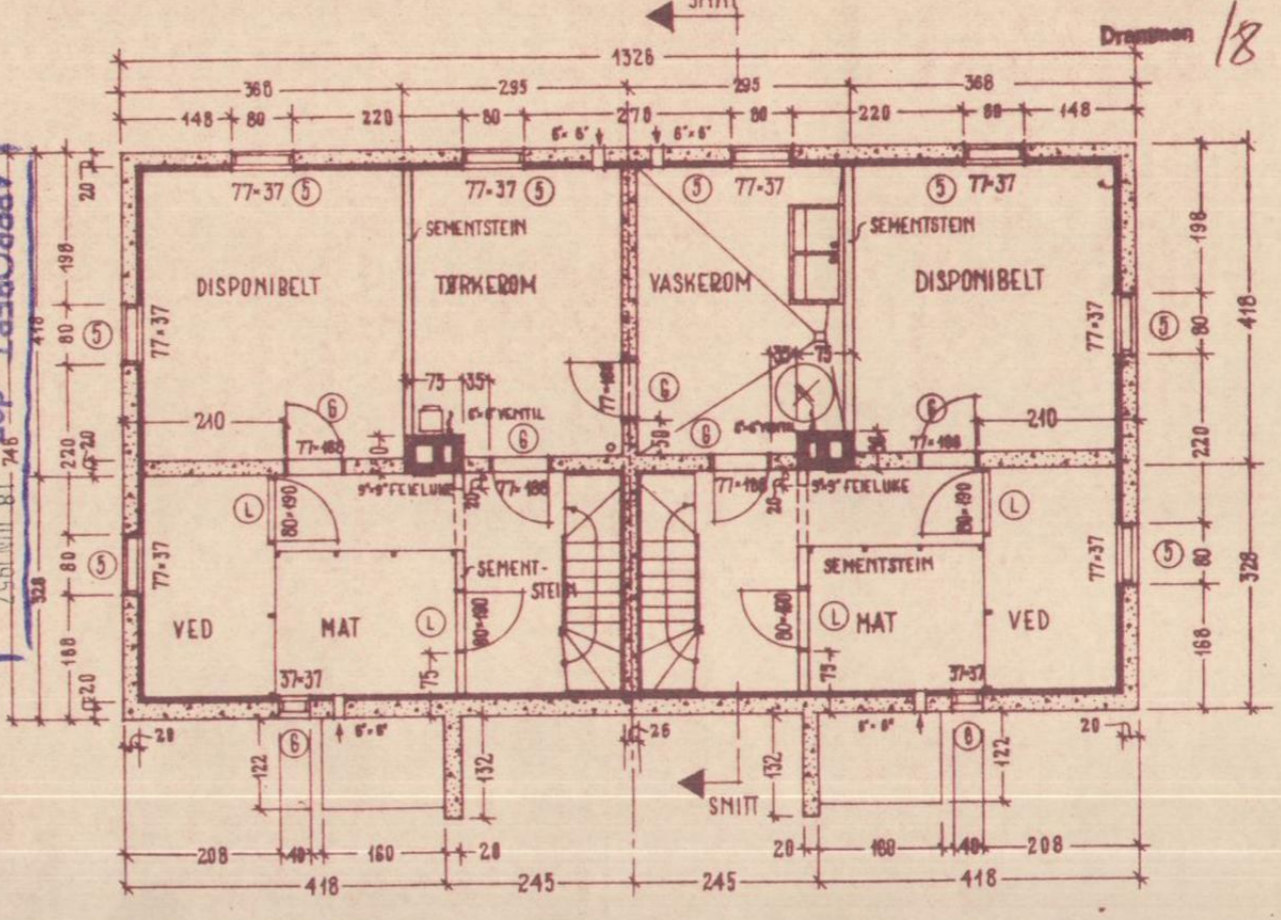
BYGGHERR: *Jan K. V.V. Pge*
STED: TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken - uten forpliktelser for banken

TIL GRUNNMUR KAN EVENTUELT BRUKES BETONGBLOKKER PÅ STØPT SÅNNE...
Linn 204
Statens distriktsarkitekt for Buskerud
Drammen 18/3 1952



APPROBERT, den 18 JUNI 1952
Drammen Bygningsråd



PLAN AV 1. ETASJE
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK. ETASJERHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV. BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT MURVERK.



HUSET ER PLANLAGT MED VEGGER AV STØPTE BLOKKER, MED TREBJELKELAG OG LETTVEGGER AV BINDINGSVERK, ELLER STØPTE DENKER MED LETTVEGGER AV STØPTE BLOKKER.

BLAD NR. 1 508
PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET
OSLO, 1 APRIL 1952.
K.J. E.S.



Drammen kommune

Utskriftsdato: 20.03.2025

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	634	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Valbrottveien 12A, 3024 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 20.06.1957. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.	

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 eiendomsforespørsler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 23.12.25 Side 1 av 2

Drammen Kommunale Vann- og Veiarbeidere **Vår ref.:** 807/4
Valbrottveien 12 A **Type:** Frittstående borettslag BASIS
3024 DRAMMEN **Eiere:** Magnus Nicolai Koløy
Organisasjonsnr: 991 112 596 **Andelsnr:** 4

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 500

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Grunnkostnad 1 500

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 **Tot. utg. i kr.:** 1 650

Felleskostnader: Grunnkostnad 1 650

Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajournf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91533531

E-post: N/A

Restanse felleskostnader pr. 23.12.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

Ligning - 2024

Annen formue: 10 739 Gjeld: 0 Andre inntekter: 865

Utgifter: 0

Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 4 Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendom

Byggeår: 1958

Gårds/bruksnr: 116/634

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 655.1

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87335927

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1958 SSBnr: H0101

Etasje: Oppvarmingstype: Elektrisitet

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: bolig

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 23.12.25 Side 2 av 2

Drammen Kommunale Vann- og Veiarbeidere **Vår ref.:** 807/4
Valbrottveien 12 A **Type:** Frittstående borettslag BASIS
3024 DRAMMEN **Eiere:** Magnus Nicolai Koløy
Organisasjonsnr: 991 112 596

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Resultatregnskap Drammen Kommunale Vann- og Veiarbeideres Byggelag BRL - 2024-12

	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader - drift	134 400	124 800	124 800	144 000
3600 Innkrevde felleskostnader	134 400	124 800	124 800	144 000
Sum inntekter	134 400	124 800	124 800	144 000
Kostnader				
Personalkostnader	0	0	1	0
5010 Lønn	0	0	1	0
Avskrivninger	4 400	4 400	4 400	4 400
6017 Avskrivning	4 400	4 400	4 400	4 400
Kommunale avgifter	35 340	30 194	33 000	37 000
6320 Kommunale avgifter	35 340	30 194	33 000	37 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	0	5 790	2 000	1 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	2 000	1 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	5 790	0	0
Administrativ konsulentbistand	38 637	37 519	38 100	41 500
6701 Honorar revisjon	3 075	3 775	3 300	4 000
6710 Forretningsførerhonorar	35 562	33 744	34 800	37 500
Forsikringer	67 481	61 905	64 000	71 000
7500 Forsikringspremie	67 481	61 905	64 000	71 000
Andre driftskostnader	1 312	1 200	1 000	1 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	112	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	0	1 200
7790 Annen kostnad	0	0	1 000	0
Sum driftskostnader	147 170	141 008	142 501	156 100
Driftsresultat	-12 770	-16 208	-17 701	-12 100
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter	153	21	0	120
8050 Bankrenter	43	0	0	0
8059 Andre rente/finans inntekter	110	21	0	120
Andre finansinntekter	6 767	5 717	5 717	7 000
8090 Kundeutbytte Gjensidige forsikring	6 767	5 717	5 717	7 000
Sum finansinntekter / finanskostnader	6 920	5 738	5 717	7 120

	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Årets resultat	-5 850	-10 470	-11 984	-4 980
Disponering:				
Overført annen egenkapital	-5 850	-10 470	0	0
Årsresultat ovf annen EK	-5 850	-10 470	0	0
Sum disponeringer	-5 850	-10 470	0	0

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Valbrottveien 12A

Nabolaget Åssiden - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Elias Kræmmers vei Linje 3, 51N	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 🚶 2.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚶

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 111 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 🚶 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Esso Farmen	6 min 🚶
🔌 Albjerk Bil Drammen	7 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

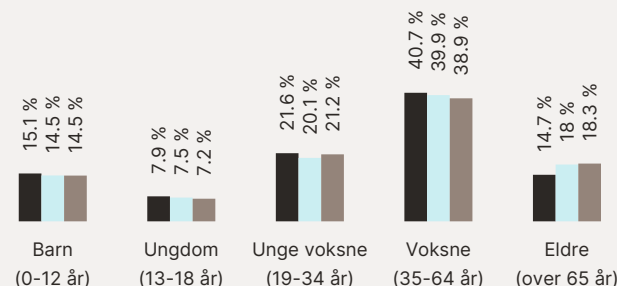


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åssiden	1 470	717
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 0.7 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 🚶 0.8 km
Preg barnehager Åssiden (1-5 år) 31 barn	9 min 🚶 0.8 km

Dagligvare


Coop Extra Åssiden Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Vårveien	7 min 🚶





Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

 Gateparkering
Lett 86/100


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

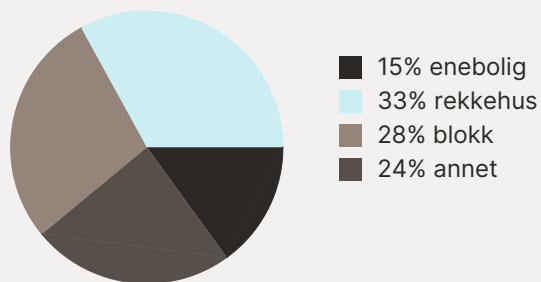
 Åssiden idrettspark 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

 Kjøsterud skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 SKY Fitness Drammen 12 min 

 SATS Åssiden 13 min 

Boligmasse





«Hyggelig og hjelpsomt nabolag.
Barn får leke fritt og det er en flott
blanding av eldre og unger!»

Sitat fra en lokalkjent

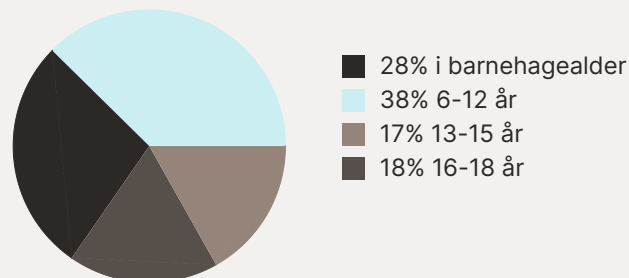


Varer/Tjenester

 Gulskogen Senter 8 min 

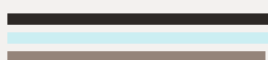
 Vitusapotek Vårveien 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

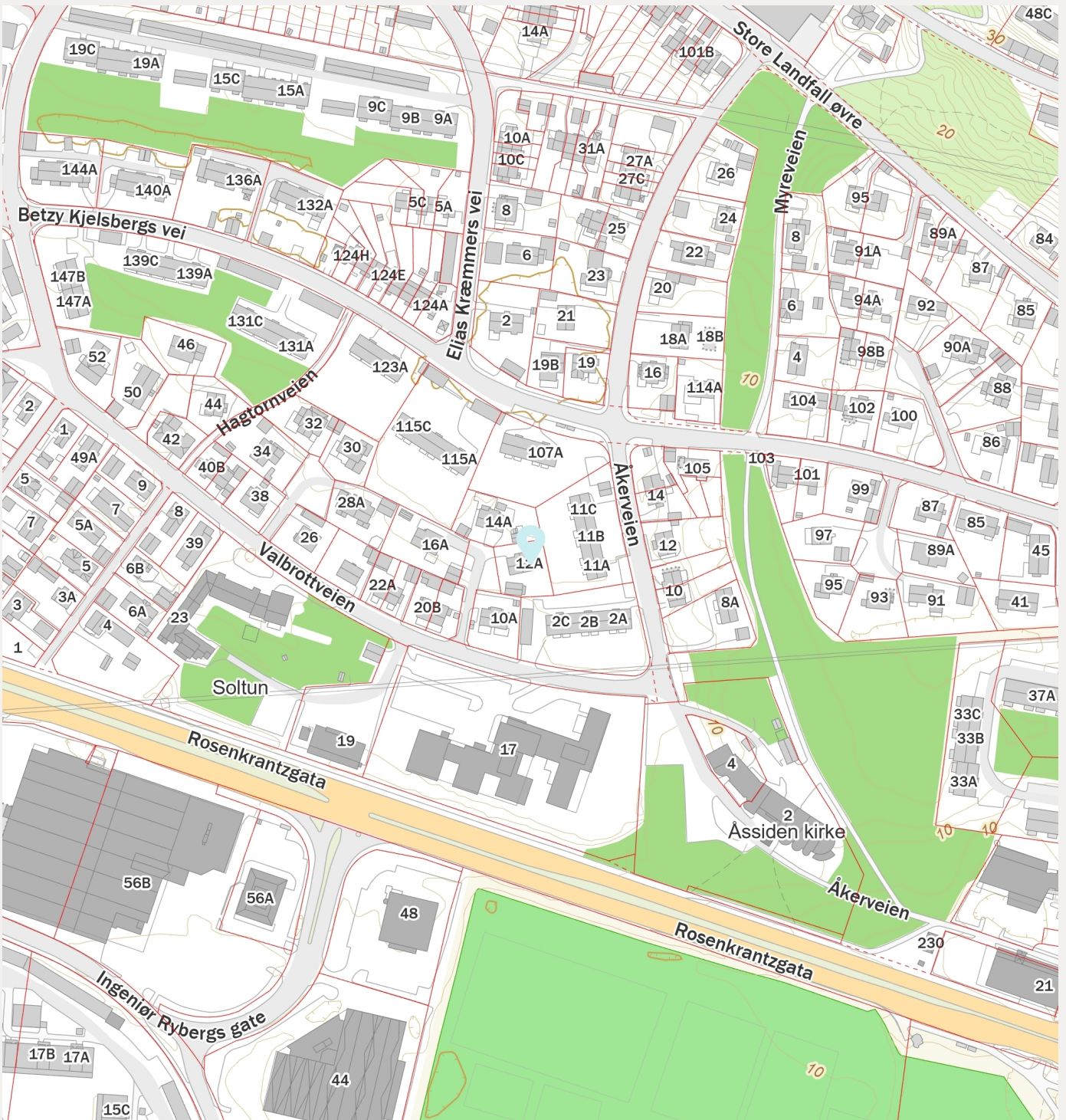
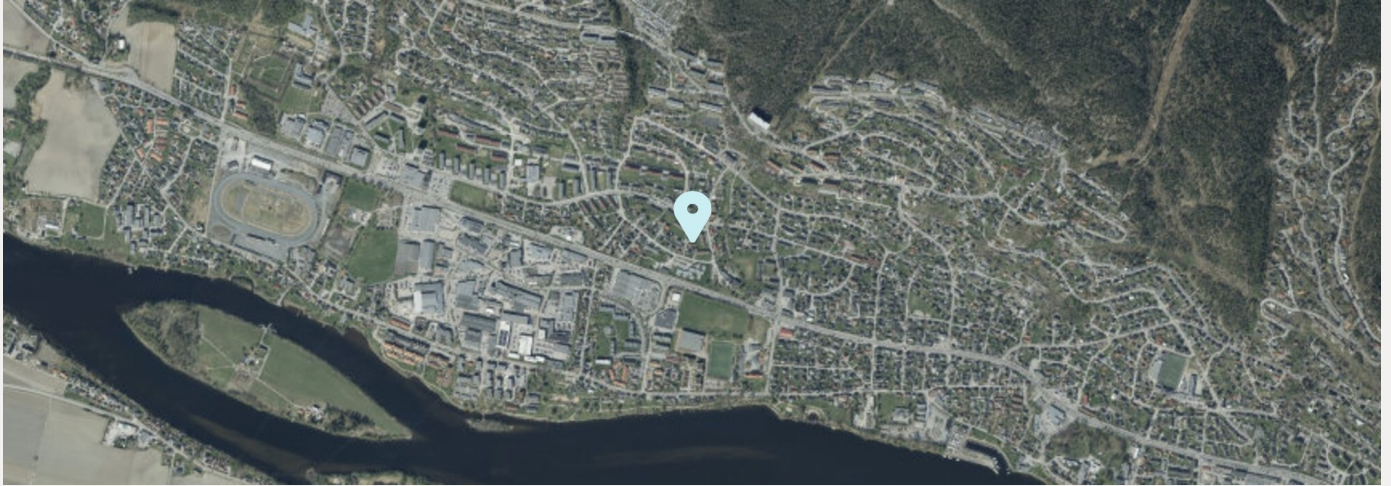


0% 49%

■ Åssiden
■ Drammen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Valbrottveien 12A

Nabolaget Åssiden - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Elias Kræmmers vei Linje 3, 51N	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 🚶 2.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚶

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 111 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 🚶 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Farmen	6 min 🚶
🚗 Albjerk Bil Drammen	7 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

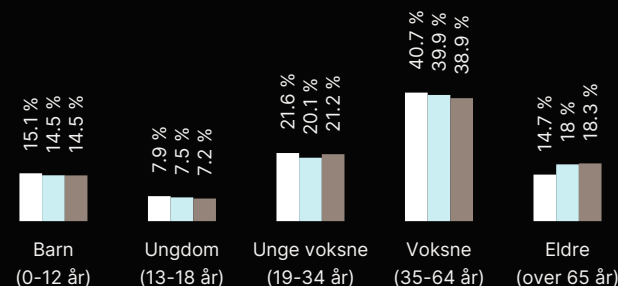


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åssiden	1 470	717
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 0.7 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 🚶 0.8 km
Preg barnehager Åssiden (1-5 år) 31 barn	9 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Vårveien	7 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025