

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Betzy Kjelsbergs vei 154 C  
3028 DRAMMEN  
Gnr./Bnr.: 117/42  
Drammen kommune

Rapportdato: 21.05.2026  
Befaringsdato: 19.05.2026  
Referansenummer: 15082283

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 110 m<sup>2</sup> (BRA-i: 68 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 110 m<sup>2</sup> (BRA-i: 68 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Rune Nielsen
-  92854693

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## 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.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	19.05.2026
Referansenummer	15082283
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0037
Hjemmelshaver/selger	Morten Bergan
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Morten Bergan ca 1.time.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °
Rapportdato	21.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Betzy Kjelsbergs vei 154 C
Postnummer/sted	3028 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	117/42
Andelsnr.	45
Borettslag / Sameie	VALBROT BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1967		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende Åssiden i Drammen kommune. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsområde, biloppstillingsplasser, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1967. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl/murverk og trekonstruksjoner med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med papp/folie. Entrédør slett med kikkehull. Vinduer med karm av tre. Noen med metall på utsiden. Balkongdør med karm av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

### Boligen inneholder

1. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom. Adkomst til balkong fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

# 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).

### 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 bygnings sakkyndige 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 med 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

Rommenes 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 bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	68	24	18	110	
	Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom.	To boder, matbod og garasje	Innglasset balkong.		
SUM	68	24	18	110	
<b>Total bruksareal: 110 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med BRA-e 17m<sup>2</sup>.

Bod 1 i kjeller på BRA-e 3m<sup>2</sup>.

Bod 2 i kjeller på BRA-e 3m<sup>2</sup>.

Matbod i kjeller på BRA-e 0,50m<sup>2</sup>.

Tykkelse på vegg mellom balkong og leilighet er medberegnet i arealet til balkongen.

Innglasset balkong i 1 etasje oppmålt til 18m<sup>2</sup> (TBA).

Takhøyde i stue er målt til 2,40 meter og på bad til 2,16 meter.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom

Baderom oppgradert i 2006 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med glass dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplagg for vaskemaskin.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning								
 TG 1	<table><tr><td>Overflater vegger</td><td>Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</td></tr><tr><td>Overflater gulv</td><td>Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</td></tr><tr><td>Sanitærutstyr og innredning</td><td>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.</td></tr></table>	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.	Overflater gulv	Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.		
Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.								
Overflater gulv	Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.								
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.								
 TG 2	<table><tr><td>Fallforhold rundt sluk</td><td>Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.</td></tr><tr><td>Lekkasjesikkerhet</td><td>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vantett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Vantett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Vantett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning er etter tidligere rørgjennomføringer under servant. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Ventilasjon</td><td>Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.</td></tr></table>	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vantett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Vantett sjikt / membran i gulv og vegger	Vantett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning er etter tidligere rørgjennomføringer under servant. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.								
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vantett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.								
Vantett sjikt / membran i gulv og vegger	Vantett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning er etter tidligere rørgjennomføringer under servant. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.								
Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.								
 TGIU	<table><tr><td>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført</td><td>Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.</td></tr></table>	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.						
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.								



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
IMG\_20260519\_1




## Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør i kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Nedsenket himling med downlights. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Innredning Benkeplate har enkelte synlige skjolder/merker. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på kjøkken Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Varmtvannsbereder
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer Ingen tilkomst inn i fordelerskap.(mangler nøkkel) Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Innvendig stoppekran Ikke vurdert grunnet mangler nøkkel til fordelerskap.
	Innvendig stakeluke



Fordelerskap og fordelerstammer  
- IMG\_20260519\_12522




## Andre rom

Gulvflater belagt med heltre . Gulvflater belagt med gulvbelegg. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Panel på vegger. Nedsenket himling med downlights. Panelbord i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale i soverom 1 og entre bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning bør iverksettes. Synlige deler av gulvets overflatemateriale i stue har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørvrider/låps på soverom 2 er defekt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Reparasjon eller utskifting av dørvrider/lås kan iverksettes ved behov.  Dørbladet på kjøkken kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 TG 2	Ildsteder	Det er registrert sprekke i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
 TG 1	1.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl/murverk og trekonstruksjoner med liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
-  TG 2 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende **Mangler beslag mellom overgang vegg/gulv. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er montere beslag**



## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1986 og 2014). Vinduer fra 2014 er utvendig kledd med metall.

-  TG 2 Vinduer og omramming Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på balkongdør:  
Døren viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

## Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 18 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter. Balkong i betong konstruksjoner med rekkverk av metall, plateemner og glass. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Konstruksjon og fundamenter
-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. (Mangler fug rundt sluk.)

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i felles gang.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspårligte inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårligte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## 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.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92854693

# Egenerklæring

Betzy Kjelsbergs vei 154 C, 3028 DRAMMEN

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 154 C	Betzy Kjelsbergs vei 154 C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Min mor overtok leiligheten etter sin mor i 2001.

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

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

---

### Selger

Bergan, Morten

## 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.



## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vi som selgere har ikke inngående kjennskap til leiligheten, da vi selv ikke har bodd i leiligheten de siste 20 år. Dette er et dødsbo.

## 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 30677029**

# Egenerklærings skjema

Name

**Morten Bergan**

Date

**2026-05-07**

Identification



**Morten Bergan**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Morten Bergan

07/05-2026  
15:01:20

BankID OIDC  
High

# Finansieringsspørsmål

Betzy Kjelsbergs vei 154 C, 3028 DRAMMEN

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 154 C

Postadresse

Betzy Kjelsbergs vei 154 C

Enhetsnummer

## Informasjon om selger

---

Selger

Bergan, Morten



Adresse

**Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN**

Dato for energimerking

**21.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-299183**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**158543699**

Gårdsnummer

**117**

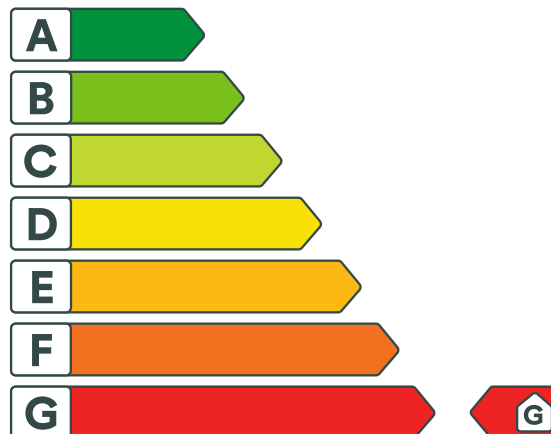
Bruksnummer

**42**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0102**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1967**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**110,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**318,22 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**338,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 035 kWh**



## Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### 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: Isolering av gulv mot grunn

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

## Tiltak 20: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedtekter

for Valbrot borettslag org nr 953 283 409.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 23.5.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Valbrot borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(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.

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

### **12. Garasjer**

#### **12-1 Garasjer**

(1) Garasjeanlegget med 56 parkeringsplasser skal brukes til parkering av kjøretøy.

(2) Tildelt garasjeplass skal følge leiligheten ved salg.

(3) Borettslagets styre fastsetter et tillegg til andel felleskostnader som skal dekke rente og avdrag til bygging og fremtidig vedlikehold, samt årlige driftskostnader som strøm til lys, forsikring, drift og vedlikehold.

(4) De andelseiere som i dag ikke har behov for parkeringsplassen, kan leie ut denne. Interne beboere skal ha prioritet ved utleie. Andelseier må selv administrere utleie. Mal/kontrakt for utleie fås av styret.

### **12. Garasjer**

#### **12-1 Garasjer**

(1) Garasjeanlegget med 56 parkeringsplasser er en del av borettslagets felles eiendom og administreres av styret. Garasjen skal brukes til parkering av kjøretøy og annet fornuftig bruk.

(2) Tildelt garasjeplass skal følge leiligheten ved salg.

(3) Andelseier kan på eget ansvar leie ut sin parkeringsplass internt i Valbrot borettslag. Har andelseier avklart at det ikke er intern interesse, så kan andelseier på eget ansvar leie ut til beboere i nabolaget, og har det fulle ansvaret for dette leieforholdet. Ekstern utleie av parkeringsplass skal ivaretas slik at det ikke på noen måter går ut over andre i Valbrot

borettslag. Ved ekstern utleie av garasje plass, så er andelseier forpliktet til på forhånd å varsle styret om hvem og for hvilken periode. Mal/kontrakt for utleie fås av styret.

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den garasjeplassen andelen disponerer. Ta på forhånd kontakt med styret for informasjon om type ladestasjon. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte andelseier.

(5) Det er ikke tillatt å installere strømuttak i garasjen utover det som allerede er installert.

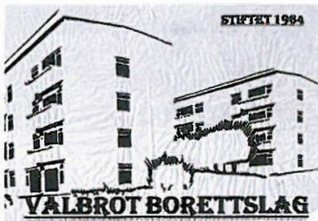
(6) Det er ikke tillatt å benytte strømuttakene i garasjeanlegget til lading av elektriske kjøretøy.

(7) Loftet i garasjeanlegget har en nyttelast begrensning på 40kg/m<sup>2</sup>.

(8) Hver beboer plikter til å holde sin garasje ryddig.

(9) Beboerparkering er tillatt på oppstillingsplasser inne på borettslagets område.

(10) Gjesteparkering er tillatt på angitte plasser.



# Valbrot Borettslag - Boligperm

Juni 2023

## Husordensregler

For at det skal være trivelig for oss alle å bo her, så har vi et sett med husordensregler og vedtekter. Vi setter stor pris på at du som beboer etterstreber å følge disse.

### 1. Vis hensyn!

- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.
- Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og kl. 09.00.
- Unngå sjenerende støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil være utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

### 2. Ytterdør

- Sørg for at ytterdørene er låst til alle døgnetts tider.
- Slipp aldri inn uvedkommende.

### 3. Lysbryterne i trappeoppgangene

- Lys skal alltid være på i trappoppgangene.

### 4. Brannvarslings- og sløkningsutstyr

- Se egen branninstruks.

### 5. Blomsterkasser og fuglebrett.

- Utvendige blomsterkasser må være fastmontert.
- Ikke legg ut mat til fugler og dyr, dette tiltrekker rotter til gården.

### 6. Husdyr

- Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr.
- Påse at dyret/ dyrene ikke er sjenanse for andre beboere i oppgangen (støy, lukt, hår, osv.).
- Husdyr skal ikke luftes i gårdsrommet.



# Valbrot Borettslag - Boligperm

April 2014

## Husordensregler

### 7. Oppussing

- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.
- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.
- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene eller i fellesarealer, men kjør bort slikt avfall selv.
- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.
- Ved oppussing plikter beboer å holde trappoppgangen ren. Ekstra trappevask utføres av beboer.
- Oppussing som medfører støy (boring, hamring, sliping etc.) kan kun utføres hverdager mellom kl. 08:00 - 20:00. Lørdag kl. 10:00 - 18:00. Søndager og røde dager/ bevegelige helligdager er det IKKE tillatt med oppussing.

### 8. Motorkjøretøy

- Gårdsrommet skal være bilfritt.
- Parkér aldri motorkjøretøy i gårdsrommet eller foran innkjørslene.
- Kjør bare inn i gårdsrommet dersom du har spesielt behov for av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, o.l).
- Feilparkerte biler vil uten forvarsel kunne bli tauet bort for eiers regning. Dette gjelder både i gårdsrommet og på gjesteparkering.

### 9. Kjeller og fellesarealer

- Sørg for orden i fellesarealene.
- Hold alle dører låst.
- Påse at lys er slukket når du forlater kjeller.
- Oppbevar aldri ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner i boden.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Oppbevar ikke ski, sykler etc. i oppgangene. Bruk sykkelrommet eller egne boder



# Valbrot Borettslag - Boligperm

April 2014

## Husordensregler

### 10. Søppel

- Søppel resirkuleres og kastes etter Renovasjonsetatens bestemmelser.
- Kast aldri aske eller brennbart materiell i søppelkassene.
- Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- Sørg selv for at større gjenstander kjøres bort eller benytt deg av containere på dugnad.

### 11. Bad, WC, vannledninger

- Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

### 12. Elektrisk arbeid

- Sørg for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.
- Bruk alltid autorisert fagmann.

### 14. Dugnad

- Møt opp på dugnadene i borettslaget og bidra etter evne.

### 15. Vaskeri

Banking og lufting av tepper og tøy kan skje på dertil anviste plasser. Tepper og tøy e.l. må ikke henges ut av vinduet eller over balkongkanten av hensyn til dem som bor under. Småvask kan tørkes på balkongen. Tøy som henges i tørkebås, må tas inn så snart som mulig etter at det er tørt av hensyn til andre som kan trenge plassen. Vaskeriet benyttes etter turnus. Søndager og andre helligdager brukes ikke tørkestativ/båser.

#### Åpningstider vaskeriet:

Mandag - fredag: kl. 0700 - 2200

Lørdag kl. 0700- 2000

Søndag: kl. 1200 – 2000

Vaskemaskiner i leilighetene kan brukes i samme tidsrom som vaskemaskinene i vaskeriet.

**Besøksadresse:**  
Valbrot Borettslag  
Betzy Kjelsbergsveg 154  
3028 Drammen

**Fakturaadresse:**  
49 Valbrot Borettslag  
Fakturamottak NBBO  
P.B. 1035, Bragernes  
3001 Drammen



# Valbrot Borettslag - Boligperm

April 2014

## Husordensregler

### 16. Tom leilighet

- Meld fra til styret dersom leiligheten din blir stående tom over lengre tid (over 2 mnd).

### 17. Framleie

- Sørg for godkjenning fra styret før framleier flytter inn.
- Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.

### 18. Salg av leilighet

- Brannslukningsapparat, røykvarsler og balkongflagg skal følge med leiligheten.

### 21. Radio/TV

- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

### 22. Grilling

- Bruk av kullgrill er ikke tillatt på verandaene. Det skal benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Grilling i fellesarealet skal skje på anvist sted. Ved lekeplassen.

### 23. Trappevask

Liste for trappevask henger i hver oppgang.



# Valbrot Borettslag - Boligperm

April 2014

## Branninstruks

### Hvis røykvarsler i trappegang går:

(Som instruert av Norsk Brannvern)

- Hold døren til trappegangen lukket.
- Se ut av kikkehull i entredør, ringe brannvesenet hvis du ser brann eller mye røyk.
- Lukk alle dører og vinduer.
- Gå på balkongen.
- **Merk!** Den som utløser røykvarsler i trappegang, skal selv melde ifra til de andre i oppgangen hvis det ikke er brann.

### Hvis det brenner i en leilighet skal du:

- Ring **brannvesenet** på nødnummer **110**. Prøv å varsle beboerne.
- **REDDE:** Pass på at alle personer kommer seg raskt ut til avtalt møtested. Hjelp barn og eldre/uføre ut.
- **SLUKKE:** Ved mindre branntilløp prøv å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig å lukke alle dører for å hindre spredning.
- **MØTESTED ved brann, er ved trafo/biloppstillingsplassene i Betzy Kjelsbergsvei.**

### Brannsikkerhet:

- Hold det ryddig i alle fellesarealer. Gjenstander som står i fellesarealene kan utvikle mye røyk hvis de tar fyr, og at røykutviklingen vil kunne sperre rømningsveien.
- Hvis du har koblet ut brannvarlseren midlertidig pga oppussing eller lignende er det viktig at du setter den på igjen.
- Sørg for at ditt elektriske anlegg er forsvarlig installert.
- Sørg for at det alltid er minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Vi har avtale med Norsk Brannvern som årlig sjekker brannslukningsapparatene og røykvarsler(e).



# Valbrot Borettslag - Boligperm

April 2014

## Vaktmesterinstruks

### Vaktmester skal gjennomføre følgende arbeidsoppgaver i sin periode:

1. Vaske trapp fra repos ved postkasse og ned i kjeller, inklusiv kjellergulv i ytre kjeller.
2. I Indre kjeller skal det sopes opp alle løse partikler og deretter vaskes.
3. Se til at trappegang ved inngangsparti holdes ryddig.
4. På vinteren skal trappa holdes fri for snø og strøs ved behov. Strøsand finnes i egne kasser.
5. Kontakte styret om pærer eller lysstoffrør ikke lyser lengre.
6. Varsle lederen dersom det er tilfeller som ikke er nevnt ovenfor.
7. Kvittere på skjemaet som står oppslått på oppslagstavle i gangen, når han/hun er ferdig med vaktmesteroppgavene.

Vær samvittighetsfull under din vaktmestertjeneste, slik at den som kommer etter deg ikke får noe å klage på. Dersom forhold nevnt ovenfor ikke er i orden, skal feilene rettes før ny vaktmester overtar.

***Alle har ansvar uavhengig av vaktmestertjeneste at søppelskur holdes ryddig og at søppeldunker ikke blir overfylte. Alle har også et ansvar å kaste søppel i riktig dunk og at matavfall kastes i biposer, IKKE i plastposer.***



# Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Valbrot Borettslag

## Dato og sted

**Dato:** Mandag 09.03.2026 kl. 18:00

**Sted:** Åssiden seniorsenter

## 1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes

## 2. Årsmelding fra styret for 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 5 147 244,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 155 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 5. Saker til behandling

**Forslag til vedtak:** Det var ingen innkomne saker innen fristen.

## **6. Valg**

Det skal velges følgende:

2 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlemmer:

Bente Ulriksen Martinsen 2 år (gjenvalg)

Merethe Ulriksen Sigwarth 2 år (gjenvalg)

### **6.1 Styremedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Bente Ulriksen Martinsen 2 år (gjenvalg)

Merethe Ulriksen Sigwarth 2 år (gjenvalg)

### **6.2 Varamedlemmer**

**Forslag til vedtak:** 1 vara: Thor Elgaas 1 år (gjenvalg)

2 vara: Line Therese Ivesdal Bjerkeset 1 år

### **6.3 Valgkomitè**

### **6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling**

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

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

Opp til 50 andeler = 1 delegat

51 til 100 andeler = 2 delegater

101 til 150 andeler = 3 delegater osv.

Med vennlig hilsen for styret

20.02.2026

Marianne Wang

# Styrets årsmelding 2025 for Valbrot Borettslag

## Virksomhetens art og beliggenhet

Valbrot Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 953283409. Borettslaget består av 56 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

## Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Marianne Wang  
Styremedlem, Merethe Ulriksen Siegwarth  
Styremedlem, Bente Ulriksen Martinsen  
Styremedlem, Jon Richard Røine  
Styremedlem, Andreas Braateng Hojem  
Varamedlem, Thor Kristen Elgsaas  
Varamedlem, Ivan Jernberg Hanssen

Valgkomitè:

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:  
Delegat: Marianne Wang

## Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 15 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

### **Saker som er under arbeid:**

#### **Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:**

- Garasjene ble beiset i 2022 og 2024.
- Det ble satt opp dører med kodelås på de gamle søppel bodene som nå brukes til sykler, barnevogner ol. i 2023.
- Styret har bedt alle andelseiere sjekke stoppekranene på kjøkkenet. De som ikke kunne skrus igjen ble fikset av rørlegger i 2022.
- Alle søple molokene ble utstyrt med lås i 2023
- Styret fikk hengt opp søppelkasser utenfor begge blokkene i 2023.
- I 2024 ble løse mursteiner på fasaden foran blokkene fjernet, og mursteinene som sto i fare for å løsne ble sikret.

- Styret fikk i 2024 ordnet reparasjon av ca 10 soveromsvinduer som ble satt inn i 2014. Det ble byttet ødelagte låser og skinner.
- Den hvite muren på blokkene ble malt i 2024.
- Det ble lagt duk og bark på plantene ved gjerdet under dugnad i 2025.
- Enkelte oppganger fikk nye dørpumper i 2025.
- Det har vært vedlikehold av enkelte låser på hoveddørene til blokkene i 2025.
- Det ble påsatt tilbakeslagsventil på hovedrøra inn til blokkene høsten 2025.
- I 2025 ble takene på 154 og 67 byttet og ny isolasjon ble lagt inn på loft. Det ble også byttet beslag på piper, luftekanaler og det er satt inn nye luker over stigen opp til takene. Sykkelbodene fikk også nye tak. Styret gjorde selv jobben som byggleder under takprosjektet, noe som sparte borettslaget for ca kr 270 000. I tillegg klarte vi å få prosjektet 147 146 kr under kontraktfestet pris.

## Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra [www.nbbo.no](http://www.nbbo.no) om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side.

Styret ønsker at all kommunikasjon fra beboerne skjer på styrets mail : [valbrot@nbbo.net](mailto:valbrot@nbbo.net)

## Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025 .

## Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

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

## Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen har polisenummer 3642509. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

**BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:**

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

## Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 2 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det en juridisk andelseier, som til sammen eide en andel i borettslaget.

## Forretningsførsel

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

## Økonomi

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

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

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret  
18.02.2026  
Marianne Wang

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

## Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>3 506 278</b>	<b>3 463 811</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	-5 147 244	518 589
Opptak lån / avdrag på lån	3 639 575	-484 950
Andre forhold som påvirker disp midler	8 827	8 827
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-1 498 841</b>	<b>42 466</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>2 007 436</b>	<b>3 506 278</b>

## Resultatregnskap Valbrot Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 465 942	4 143 023	4 507 024	4 540 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 465 942</b>	<b>4 143 023</b>	<b>4 507 024</b>	<b>4 540 471</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	176 855	176 855	176 855	176 855
Avskrivninger	3	8 827	8 827	8 827	8 827
Kommunale avgifter		1 224 292	1 016 192	1 075 628	1 086 284
Strøm og annen energi	4	262 752	232 111	288 992	288 992
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	6 118 638	473 570	267 200	257 200
Løpende driftskostnader	6	146 756	282 001	121 800	129 325
Administrativ konsulentbistand	7	266 355	189 690	200 066	209 172
Digitale tjenester		398 394	348 165	363 702	411 177
Forsikringer		245 128	237 424	311 719	248 498
Andre driftskostnader	8	54 555	79 991	68 532	78 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 902 552</b>	<b>3 044 828</b>	<b>2 883 321</b>	<b>2 895 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 436 610</b>	<b>1 098 195</b>	<b>1 623 703</b>	<b>1 645 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		119 190	117 615	0	0
Andre finansinntekter		0	22 771	0	0
Rentekostnader		829 824	719 993	920 135	917 300
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-710 633</b>	<b>-579 607</b>	<b>-920 135</b>	<b>-917 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 147 244</b>	<b>518 589</b>	<b>703 568</b>	<b>728 041</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		-5 147 244	518 589	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-5 147 244</b>	<b>518 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse - Valbrot Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9	183 967	183 967
Bygninger	9	30 870 112	30 870 112
Andre driftsmidler	3	191 263	200 091
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 245 341</b>	<b>31 254 169</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 643	83 894
Andre fordringer		229 306	207 534
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto	10	2 107 566	3 503 150
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 343 515</b>	<b>3 794 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 588 856</b>	<b>35 048 747</b>

## Balanse - Valbrot Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital		7 184 347	12 331 591
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>7 189 947</b>	<b>12 337 191</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	25 026 831	21 387 256
Borettsinnskudd		1 036 000	1 036 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	23
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		312 958	259 498
Påløpne renter		4 039	4 039
Annen kortsiktig gjeld		19 031	24 691
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 398 909</b>	<b>22 711 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 588 856</b>	<b>35 048 747</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marianne Wång  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Merethe Ulriksen Siegwarth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Braateng Hojem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Richard Røine  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Ulriksen Martinsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

## Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	4 288 032	3 952 032
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	172 310	182 841
3624 Inntekt vaskeri strømvavgift	5 600	8 150
<b>Sum</b>	<b>4 465 942</b>	<b>4 143 023</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	155 000	155 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 855	21 855
<b>Sum</b>	<b>176 855</b>	<b>176 855</b>

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

## Note 3 - Anleggsmidler

	Nedgravd avfallsløsning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	220 688
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	220 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 425
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	191 263
Årets avskrivninger :	8 827
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	25

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

## Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	262 752	232 111
<b>Sum</b>	<b>262 752</b>	<b>232 111</b>

## Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	2 375	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 785	365 770
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	164 121	44 631
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	34 200	34 200
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 076	8 970
6640 Periodisk vedlikehold	5 891 083	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>6 118 638</b>	<b>473 570</b>

6640 - vedl. tak og etterisolering

### Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	12 879	0
6360 Renhold	471	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	125 706	119 932
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	131 950
6740 Honorar konsulenttjenester	0	23 319
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
<b>Sum</b>	<b>146 756</b>	<b>282 001</b>

### Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	161 580	153 594
6711 Honorar administrative tjenester	38 138	32 496
6725 Honorar for juridisk bistand	62 387	0
<b>Sum</b>	<b>266 355</b>	<b>189 690</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	10 557	7 903
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	1 450	5 288
6550 Driftsmateriale	1 144	3 953
6553 Lisenskostnader	600	3 175
6800 Kontorrekvisita	11 178	2 686
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	891	845
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	27 438
7420 Gave og tilskudd	180	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	16 800	16 800
7710 Styremøter	0	60
7720 Generalforsamling / Årsmøte	6 015	8 842
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	3 001
7781 Sosiale tiltak	1 517	0
7790 Annen kostnad	752	0
<b>Sum</b>	<b>54 555</b>	<b>79 991</b>

## Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	183 967	183 967
1100 Bygninger	5 308 750	5 308 750
1101 Rehabilitering og påkostninger	25 561 362	25 561 362
<b>Sum</b>	<b>31 054 078</b>	<b>31 054 078</b>

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

## Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	1 338 390	843 530
1933 Plasseringskonto 31+	769 176	2 659 620
<b>Sum</b>	<b>2 107 566</b>	<b>3 503 150</b>

## Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital	7 184 347	12 331 591
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>7 189 947</b>	<b>12 337 191</b>

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - DNB Boligkreditt AS -	
	ikke standard	ikke standard
Formål:		Garasje og refin Nordea
<b>Lånenummer:</b>	<b>15160220500</b>	<b>16365232125</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022
Rentesats:	5.40 %	3.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente til 02.03.32
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	4 200 000	22 794 829
Lånesaldo 01.01:	0	21 387 256
Avdrag i perioden:	59 286	501 139
Opptak i perioden:	4 200 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 140 714</b>	<b>20 886 117</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 448 628	18 118 811

## Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160220500	56	73 941	4 140 696
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365232125	56	372 966	20 886 096

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

## Resultat og balanse med noter for Valbrot Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Valbrot Borettslag**

Styreleder	Marianne Wang (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Merethe Ulriksen Siegwarth (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Jon Richard Røine (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Bente Ulriksen Martinsen (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Andreas Braateng Hojem (sign.)	15.02.2026



Til generalforsamlingen i  
Valbrot Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Valbrot Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 147 244. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

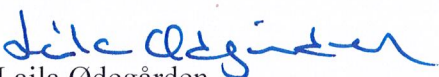
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 16. februar 2026

**Østlandske Revisorer AS**



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Valbrot Borettslag,  
v/ Drm. Boligbyggelag  
Erik Tyribakken.


594/64

Betzy Kjelsbergs vei 148 , blokk 1

Valbrot Borettslag v/ Tyribakken

1/ 3 6..

Erling Rustad.



Knut Glesne.





# Drammen kommune

Utskriftsdato: 13.05.2026

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3301	<b>Gårdsnr.</b>	117	<b>Bruksnr.</b>	42	<b>Festenr.</b>	0	<b>Seksjonsnr.</b>	0
<b>Adresse:</b>	Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>
<b>Kommentarer:</b>	Vedlagte dokument datert 01.03.1967, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt. Vedlagte ferdigattest gjelder for Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN.	

**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.



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gangveg	 Parkeringsplass	 Annet trafikkområde
 Offentlig friområde	 Felles parkeringsplass	 Unyansert formål
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Frisikt	 Veg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkering	 Turveg



Drammen  
kommune

# Kommuneplan

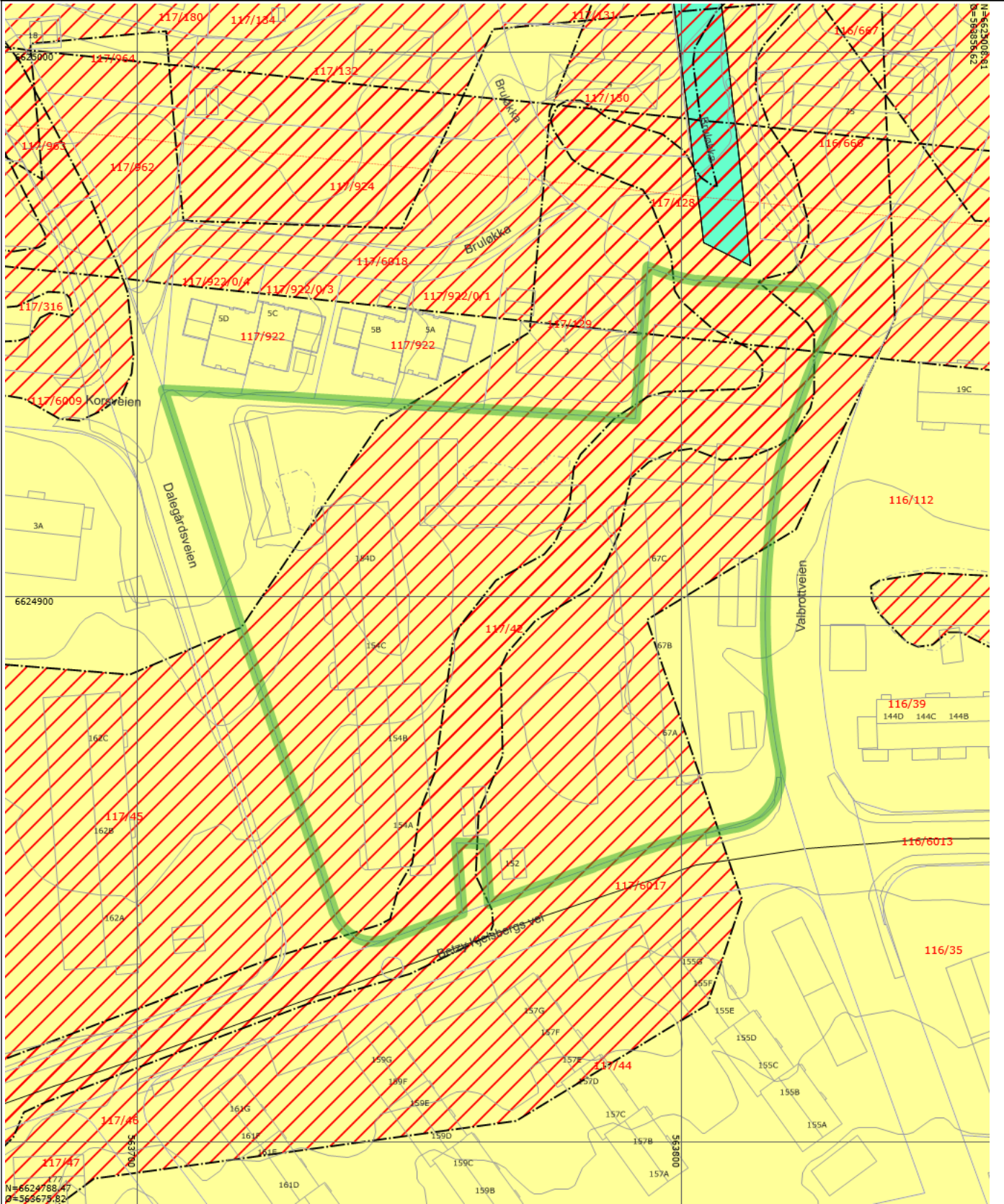
Eiendom: Gnr: 117 Bnr: 42 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 154C  
3028 DRAMMEN, m.fl.
























Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpBestemmelseOmråde
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende



Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	117	42	0	0	Betzy Kjelsbergs vei 152, 3028 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 154A, 3028 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 154B, 3028 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 154C, 3028 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 154D, 3028 DRAMMEN Valbrottveien 67A, 3024 DRAMMEN Valbrottveien 67B, 3024 DRAMMEN Valbrottveien 67C, 3024 DRAMMEN

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	9153.12m <sup>2</sup>
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	9170.93m <sup>2</sup>
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	372.66m <sup>2</sup>
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	9153.12m <sup>2</sup>

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 060220-11	REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN. (11.7.1963)	Boliger	942.85m <sup>2</sup>
3301 060220-11	REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN. (11.7.1963)	Kjørevei	636.5m <sup>2</sup>
3301 060220-11	REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN. (11.7.1963)	Parkeringsplass	609.95m <sup>2</sup>
3301 060220-11	REGULERINGSPLAN FOR ET AREAL NORD FOR BETZY KJELBERGS VEI OG VEST FOR VALBROTTVEIEN. (11.7.1963)	Unyansert formål	6925.48m <sup>2</sup>
3301 060242A-6_1	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Bruløkka 1A (8.9.2003)	Annen veigrunn	

3301 060242A-6_1	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Bruløkka 1A (8.9.2003)	Boliger	0.62m <sup>2</sup>
3301 060242A-6_1	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Bruløkka 1A (8.9.2003)	Kjørevei	21.05m <sup>2</sup>

#### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060242A-6	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BRULØKKA 1 A, DRAMMEN KOMMUNE (26.3.1984)
0602408	Detaljregulering for Peter Kolstads vei (26.10.2020)

#### BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
---------------	---

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

#### KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Drammen  
kommune

## Kartutsnitt

Eiendom: Gnr: 117 Bnr: 42 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 154C  
3028 DRAMMEN, m.fl.





Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Sti	 Gangfelt avgrensning
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Flaggstang	 Gjerde
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elv og bekk	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Masteomriss
 Trase	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebygde område	 Annet

## 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](https://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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Betzy Kjelsbergs vei 154C

Nabolaget Liejordet/Kjøsterud - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Dalegårdsveien Linje 3, 51N	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 🚶 3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚶

## Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 🚶 2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

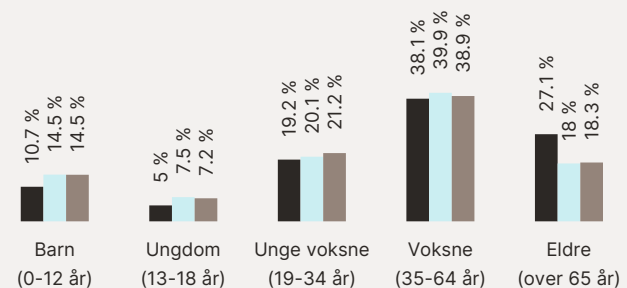


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liejordet/Kjøsterud	1 439	892
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Sinapse Play	1 min 🚶
Dalegårdsveien barnehage (1-6 år) 56 barn	3 min 🚶 0.3 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (...) 47 barn	4 min 🚶 0.3 km


## Dagligvare


Coop Extra Åssiden Post i butikk	7 min 🚶 0.7 km
Kiwi XI Ligosenteret	8 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 91/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100

## Sport

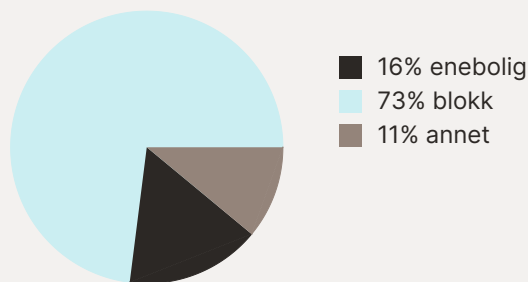
 Kjøsterud skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Lijordet balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

 SKY Fitness Drammen 9 min 

 SATS Åssiden 13 min 

## Boligmasse




«Nære byen, samtidig som det er nær skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

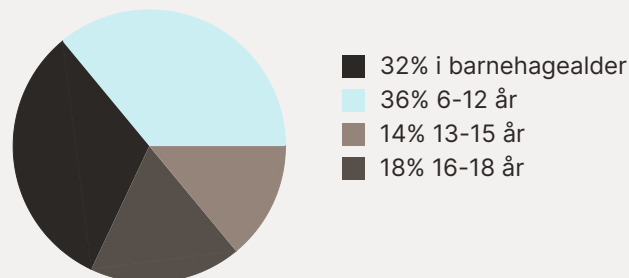


## Varer/Tjenester

 Solberg Senter 6 min 

 Vitusapotek Åssiden 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

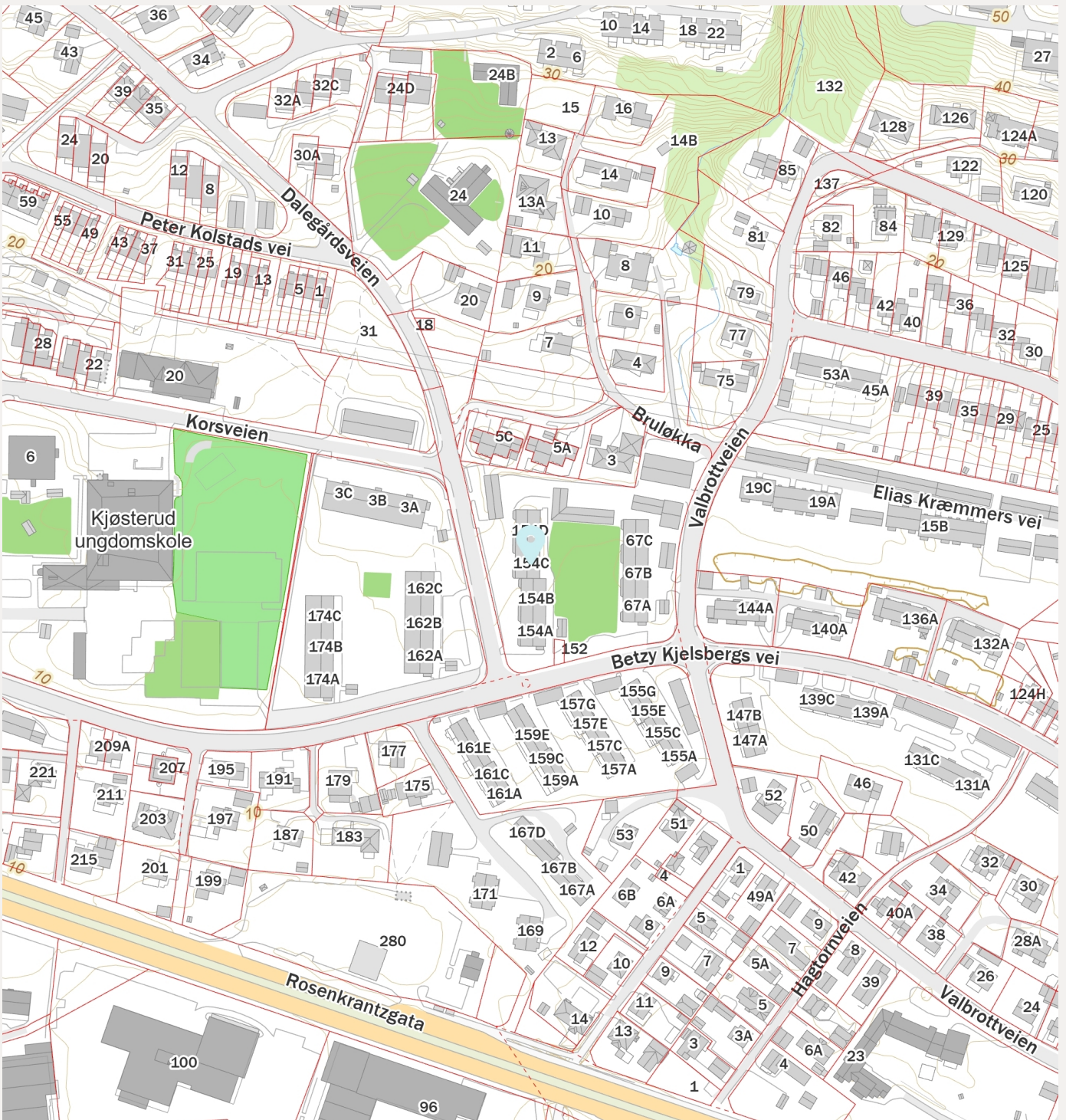
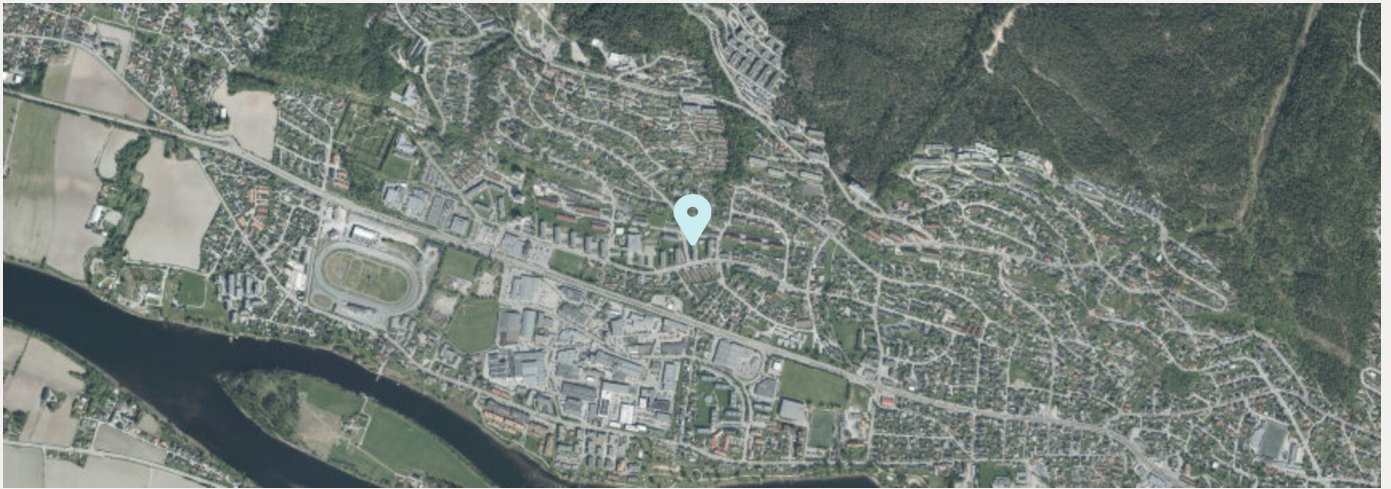


0% 64%

 Liejordet/Kjøsterud  
 Drammen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



# Betzy Kjelsbergs vei 154C

Nabolaget Liejordet/Kjøsterud - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Offentlig transport

Dalegårdsveien Linje 3, 51N	2 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

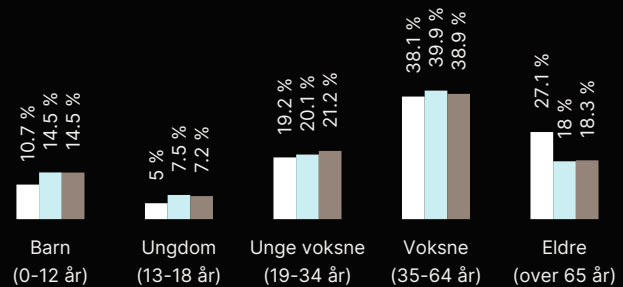
## Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	14 min 1 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Farmen	6 min
Albjerk Bil Drammen	6 min

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liejordet/Kjøsterud	1 439	892
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sinapse Play	1 min
Dalegårdsveien barnehage (1-6 år) 56 barn	3 min 0.3 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (...) 47 barn	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Åssiden Post i butikk	7 min 0.7 km
Kiwi XI Ligosenteret	8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026