

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Pettersvollen 2 E
3032 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 80/1191
Drammen kommune

Rapportdato: 01.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082696

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 60 m²)

Totalt bruksareal: 68 m² (BRA-i: 60 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Sverre Alexander Enersen
-  41454796

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 befaringsdagen, 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	29.05.2026
Referansenummer	15082696
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0041
Hjemmelshaver/selger	Eirik Holandsjø Samuelsen
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	01.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Pettersvollen 2 E
Postnummer/sted	3032 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	80/1191
Andelsnr.	15
Borettslag / Sameie	GÅSERUD BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1986		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Konnerud i Drammen kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, biloppstillingsplass, felles tilleggsbygninger, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via utvendig/innebygget trapp til egen ytterdør.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1986. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har profilert ytterdør med 2 glassfelt. Verandadør i tre med 2-lags glassfelt. Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.


Oppvarming

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

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, badrom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til veranda. Bod med utvendig adkomst.
1. etasje: Bod ved utvendig adkomst.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	12	
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	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)
2. Etasje	60	3		63	
	Entré, badrom, stue, kjøkken og soverom.	Bod.			
1. Etasje		5		5	
		Bod med utvendig adkomst.			
SUM	60	8		68	
Total bruksareal: 68 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Baderom: 2.36 m.

Kjøkken: 3.37 m.

Stue: 2.37 m.

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 21.05.2026.
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 fremlagt på befaringdagen.
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 fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med tapet og fliser i dusjsonen. Himling med malt slett flate. Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, skap, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Veggmontert utslagsvask og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Luftventil plassert i vegg ved badekaret. Oppvarming med panelovn.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Stedvise sår og merker er registrert i veggflater. Øverflater for øvrig bærer preg av alder.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vannrør av kobber og 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 lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader, krakelering i servant og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (inspeksjonsluke på soveromme). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

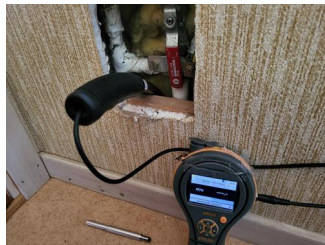
Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.




Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken



Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Komfyr med platetopp og ventilator i overskap. Synlige vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med malt strietapet. Himling med malt slett flate.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser.</p> <p>Vannrør av kobber og 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 lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Stedvise tegn til svelleskader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg er i hovedsak vurdert til å være fra byggeår.

Leiligheten har synlige vannrør av kobber. Innvendige stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på soverommet. Varmtvannsbereder på 117 liter fra 2012 er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	<p>Boligens 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.</p>
	Innvendig stakeluke	<p>Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.</p>
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	<p>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.</p>




Varmtvannsbereder -
Varmtvannsbereder



Innvendig stoppekran -
Stoppekran




Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med tapet. Himlingsflater med malte slette flater. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Tapeten har stedvise skader og manglende vedheft i hele leiligheten. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, med det bør påberegnes fornying av overflater for å opprettholde forventet funksjon og standard.</p> <p>Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Stedvise glipper i skjøter på gulvbelegget. Konsekvens er at det bør påberegnes tiltak for og opprettholde forventet funksjon og standard.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som lokale utbedringer, fornying/oppussing av overflater eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige W-takstoler og isolasjon mot underliggende etasje.
Undertak av sutaksplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolerings av rør og ventilasjonskanaler	
 TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
 TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertaket og isolasjon under takhatt/gjennomføring i taket, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent, som er under grensen for kritisk fukttinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
		Undertaksplater har stedvise hull/utettheter. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for lekkasje hvis vann kommer inn på undertaket. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftninger hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Borettslaget bør kontaktes da taket sannsynligvis er borettslagets ansvar.



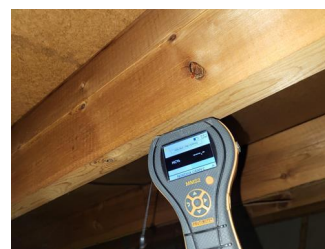
Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktskjolder i undertaket



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktskjolder i isolasjonen




Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Skade i undertaket



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. 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.

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


2. Etasje

 TG 1 2. Etasje

I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.
På soverommet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører


Leiligheten har profilert ytterdør med 2-lags glassfelt fra 2013.
Verandadør i tre med 2-lags glassfelt fra 2012.
Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra 2015.

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


Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Undertak fra ukjent årstall, av sutaksplater.

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

Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Skorsteiner (over tak)

 TG 2 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra bakkeplan og kaldloft, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)


Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. 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.

Takgjennomføringer (takhatte o.l.)


Det registrert fuktskjolder i isolasjon på loftet under takhatt og gjennomføring i taket, noe som kan tyde på kan komme vann eller snø inn på loftet via takhatten. Se også avsnitt om "Loft - uinnredet/kaldtloft". Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Balkonger - Veranda

Utgang fra stue til vest-vendt veranda på 7 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0.90 meter. Verandaen har utebelysning, stikkontakter og markise.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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:

Eier har ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i bod med utvendig adkomst i 2. etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.
Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet.
Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt.
Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

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

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

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:

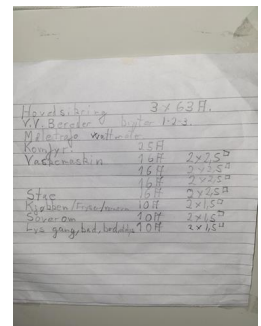
Nei.

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 boder, 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 søknadspålyttige 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 undersøkelsene 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 brannkonsept 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 søknadspålyttige 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 undersøkelsene 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 brannfaglig 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 prosjektert 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. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har 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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

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:

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Egenerklæring

Pettersvollen 2 E, 3032 DRAMMEN

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Pettersvollen 2 E

Postadresse

Pettersvollen 2 E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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?

Jeg vet ikke så mye om når hun kjøpte denne boligen. Men alt jeg vet er at Lill Elin Holandsjø signerte kjøpskontrakten 29.10.1999

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hun har bodd i boligen fast siden dagen hun kjøpte den. Men i de 3 siste månedene har hun ikke bodd der grunnet langtidsplass på sykehjem.

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

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Samuelsen, Eirik Holandsjø

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.

Lill Elin har ikke gjort noe form for oppussing noen gang etter å ha kjøpt boligen. Det eneste jeg vet om som er gjort er fornyelse av balkong og vinduer, som borettslaget tok seg av. Boligen trenger derfor litt oppussing. Skaphengsler til kjøkken osv begynner å knekke. Tapeten på veggene flasser opp i kjøtene. Og veggene har mange spiker hull her og der fra vegghengte bilder. Kjøkkenviften bråker litt, men fungerer fortsatt. Boligen er på 69kvm har 2 boder. Og loft.

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 78637824

Egenerklærings skjema

Name

Eirik Holandsjø Samuelsen

Date

2026-05-21

Identification



Eirik Holandsjø Samuelsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eirik Holandsjø Samuelsen

21/05-2026
19:29:57

BankID OIDC
High

Finansieringsspørsmål

Pettersvollen 2 E, 3032 DRAMMEN

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Pettersvollen 2 E

Postadresse

Pettersvollen 2 E

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Samuelsen, Eirik Holandsjø



Adresse

Pettersvollen 2E, 3032 DRAMMEN

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305896

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

7793812

Gårdsnummer

80

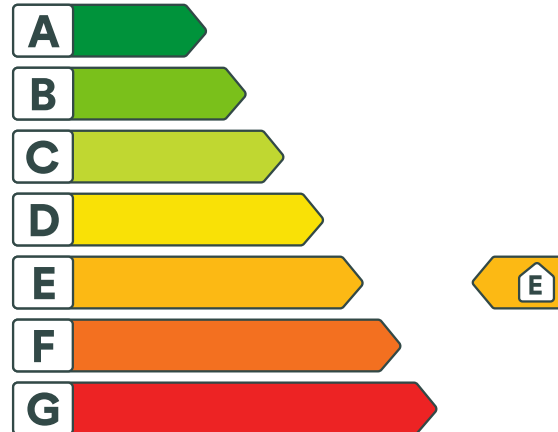
Bruksnummer

1191

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


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

1986

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

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

241,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

255,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 354 kWh



Pettersvollen 2E, 3032 DRAMMEN



Detaljering

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



Pettersvollen 2E, 3032 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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



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>

GÅSERUD BORETTSLAG

Husordensregler (Gjeldende fra mai 2008)

1. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til respektere andres.
2. For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi plikter å holde det ryddig rundt leilighetene våre og det er dugnad på fellesarealene to ganger i året som alle oppfordres til å være med på.
3. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor må all unødvendig kjøring og parkering unngås. Beboerne og besøkende skal derfor parkere på sine parkeringsplasser, nede i garasjen eller oppe på taket. Det er kun tillatt å kjøre inne på området for av og pålessing av varer og personer. Unntak til disse regler må det søkes om til styret.
4. Festing av antenner, parabolantenner, skilt og lignende til yttervegg eller tak må ikke finne sted uten styrets godkjennelse.
5. Snørydding foretas av hver enkelt borettsshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.
6. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til andre som benytter området.
7. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet o-a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds og nattetid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før eventuelle forstyrrende aktiviteter igangsettes. Man bør unngå støyende virksomhet som banking, boring etc. mellom kl. 22.00 og 07.00.
8. Husdyrhold er tillatt, men det skal søkes styret om tillatelse, dette gjelder særskilt hvis det ønskes tillatelse til å ha tropiske dyr.

Styret

Søknad om dyrehold



Borettslagets navn: GÅSERUD BORETTSLAG

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende dyr: _____

I henhold til borettslagsloven §5-11 fjerde ledd kan ordensreglene i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en andelseier kan sette seg over dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyrehold
- At dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne

I Gåseruds borettslags husordensregler er det lov med dyrehold, men søknad skal sendes styret før dyret anskaffes, for å garantere at andelseier er kjent med hvilke regler som gjelder.

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg å overholde følgende regler.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg forplikter meg til å merke dyret med eiers navn og telefonnummer, eventuelt foreta øremerking eller chipmerking hos veterinær.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i borettslaget, og forplikter med denne underskrift å holde borettslagets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er gjengitt på denne søknad.

Sted: _____ Dato: _____ Andelseiers underskrift: _____

Vedtekter

for Gåserud borettslag org nr 952 473 697

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.5.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gåserud 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Drammen Kommune rett til å eie inntil 8 av andelene.

Samlet kan Drammen Kommune eie andelene 2, 6, 8, 12, 15, 16, 20, 24, 26, 30 og 31.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andelene 2, 6, 8, 12, 15, 16, 20, 24, 26, 30 og 31, overdras har Drammen Kommune forkjøpsrett. Til de øvrige andeler, og ovennevnte andeler om Dramme Kommune ikke benytter sin forkjøpsrett, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseier skal holde bostedet i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i bostedet.

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, varmtvannsbereder, ledninger, inventar, utstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til bostedet, eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, eller rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Skade på bosted 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 laget holde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Andelseieren skal gi adgang til bostedet for utføring av arbeid som nevnt i første og andre leddet, og for ettersyn til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av bostedet.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Pettersvollan 2, Hus 1				
Arbeidets art	Bygningens art	05.06.85 mottatt	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	bolig m/7 leiligheter	05.06.85	09.09.85	869
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Drammen Boligbyggelag	Nedre Storgate 9, Her			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ark. MNAL Robert Bjørka,	Konnerudgata 3, Her			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Olav Johnsen A/S	Neumanns gate 17, Her			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt 24.06.86.

22/12-86 John F. Agemyr
Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen

Sted og dato	Stempel
Drammen	07.01.87. Bjørn Kreutzer Erling Ruskad
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeføyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	80	1191	0	0	Pettersvollen 2A, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 2B, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 2C, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 2D, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 2E, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4A, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4B, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4C, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4D, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4E, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4F, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4G, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 4H, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 6A, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 6B, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 6C, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 6D, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 8A, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 8B, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 8C, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 10A, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 10B, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 10C, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 10D, 3032 DRAMMEN
					Pettersvollen 12, 3032 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)	8895.24m ²
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	8716.14m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
--------	------------------------	-------------------	-------

Ja

3301 0602394	Områderegulering for Konnerud sentrum (26.5.2020)	Boligbebyggelse	67.29m ²
3301 0602394	Områderegulering for Konnerud sentrum (26.5.2020)	Frisikt	67.29m ²
3301 0602394	Områderegulering for Konnerud sentrum (26.5.2020)	Kjøreveg	112.18m ²
3301 060246-6	REGULERINGSPLAN FOR GÅSERUD (18.9.1990)	Annet spesialområde	7.41m ²
3301 060246-6	REGULERINGSPLAN FOR GÅSERUD (18.9.1990)	Gang-/sykkelvei	1.24m ²
3301 060246-6	REGULERINGSPLAN FOR GÅSERUD (18.9.1990)	Offentlig friområde	118.52m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060228-11	KONNERUD SENTRALIDRETTSANLEGG (18.9.1973)
060237-8	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GÅRDEN, DRAMMEN KOMMUNE (1.12.1977)
060239-10	DJUPDALSVEIEN, 2. ETAPPE (19.12.1979)
060239-13	REGULERINGSPLAN FOR VEIBREKK, 1. ETAPPE PARSELL LUNDAHYTТА - JARLSBERGVEIEN (31.1.1980)
060239-3	REGULERINGSPLAN FOR KONNERUDGATA, PARSELL: FREDHOLT - SOLBERG (18.7.1979)
060240-10	REGULERINGSPLAN FOR DJUPDALEN NEDRE, DRAMMEN KOMMUNE (6.11.1981)
060240-2	REGULERINGSPLAN FOR KONNERUDGATA, PARSELL SOLBERG- LUNDAHYTТА. (20.5.1980)
060240-3	REGULERINGSPLAN FOR GANG- SYKKELVEIEN BROKVOLL - SVENSEDAMMEN - NORDLI (4.8.1980)
060240-9	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET KIRKEGREANDA, DRAMMEN KOMMUNE (10.7.1981)
060241-11	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GNR.80, BNR.5 M/FLER (1.6.1983)
060242A-5	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SØRVANGEN ARBEIDSSENTER (26.3.1984)
060242B-12	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET LØKKESVINGEN ØST. DRAMMEN KOMMUNE (16.11.1984)
060242B-13	REGULERINGSPLAN FOR JORDBREKKS KOGEN FELT B (20.12.1984)
060243-16	JARLSBERGVN. 19 M. FL. REGULERINGSPPLAN M/BESTEMMELSER (23.9.1986)
060244B-16	REGULERINGSPLAN FOR: Jordbrekkskogen, felt M (27.8.1987)
060245-7	REGULERINGSPLAN FOR KIRKEGREANDA SYD (26.4.1988)
060246-6	REGULERINGSPLAN FOR GÅSERUD (18.9.1990)
060246-6_1	Konnerud nærsenter - Endring av reguleringsplan for Gåserud (23.3.2010)
060250-1	KIRKEGREANDA SYD (31.1.1995)
0602394	Områderegulering for Konnerud sentrum (26.5.2020)

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.



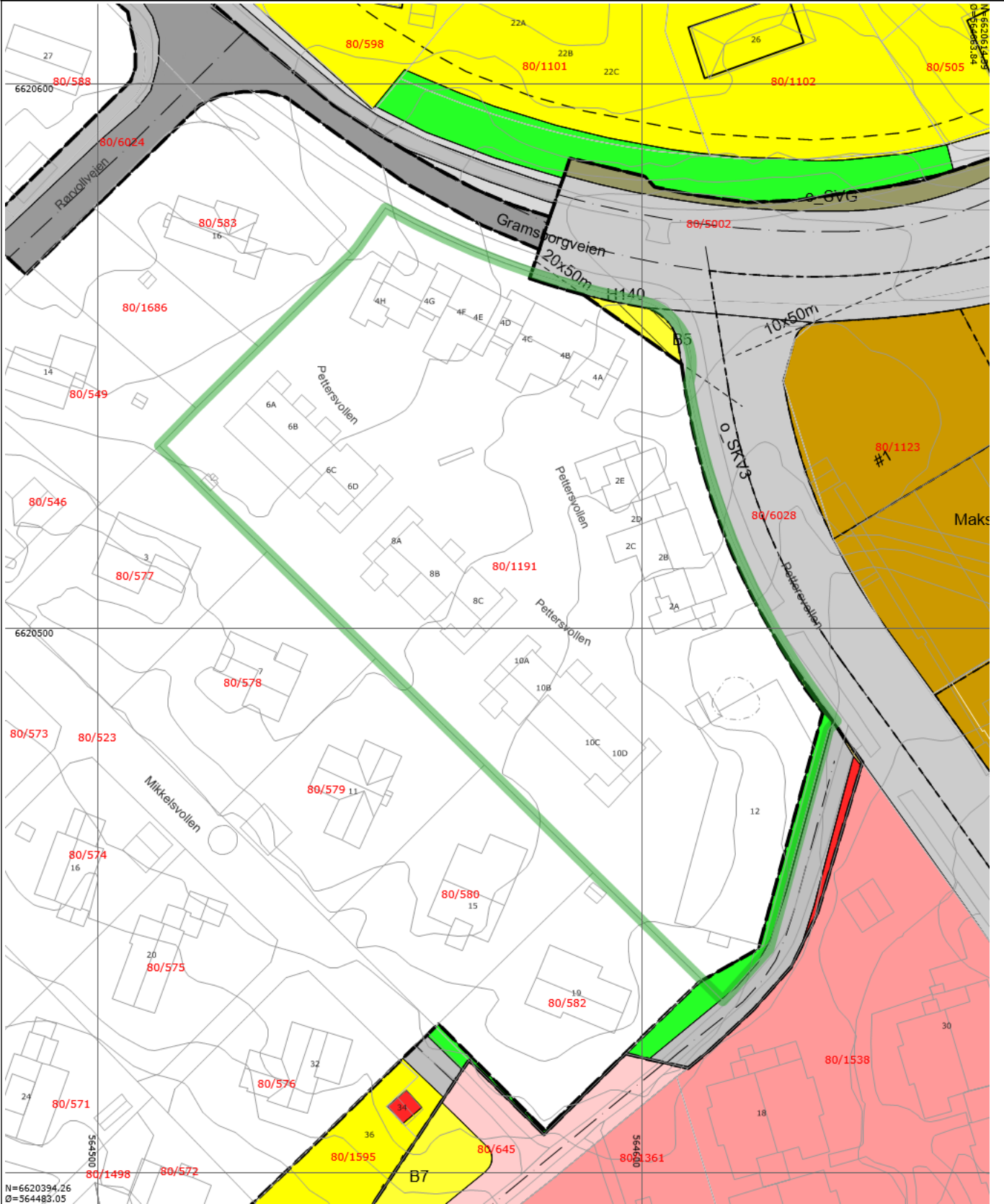
Drammen
kommune

Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pettersvollen 2E 3032 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Områderegulering for Konnerud sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Boligområde	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Annet spesialområde	 Bestemmelsesområde
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Annen veggrunn, grøntareal		



Drammen
kommune

Kommuneplan

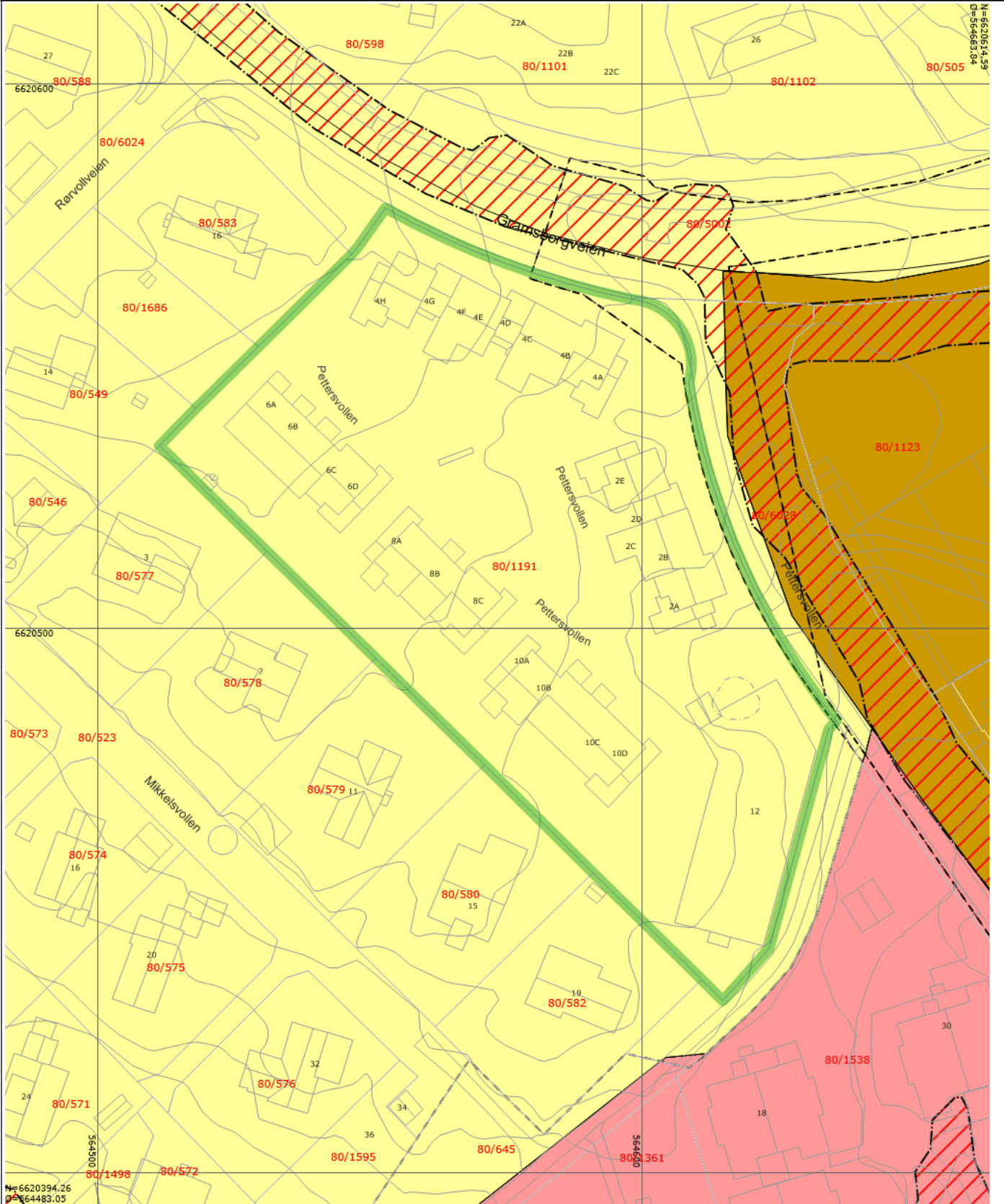
Eiendom: Gnr: 80 Bnr: 1191 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Pettersvollen 2E
3032 DRAMMEN, m.fl.






















Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		



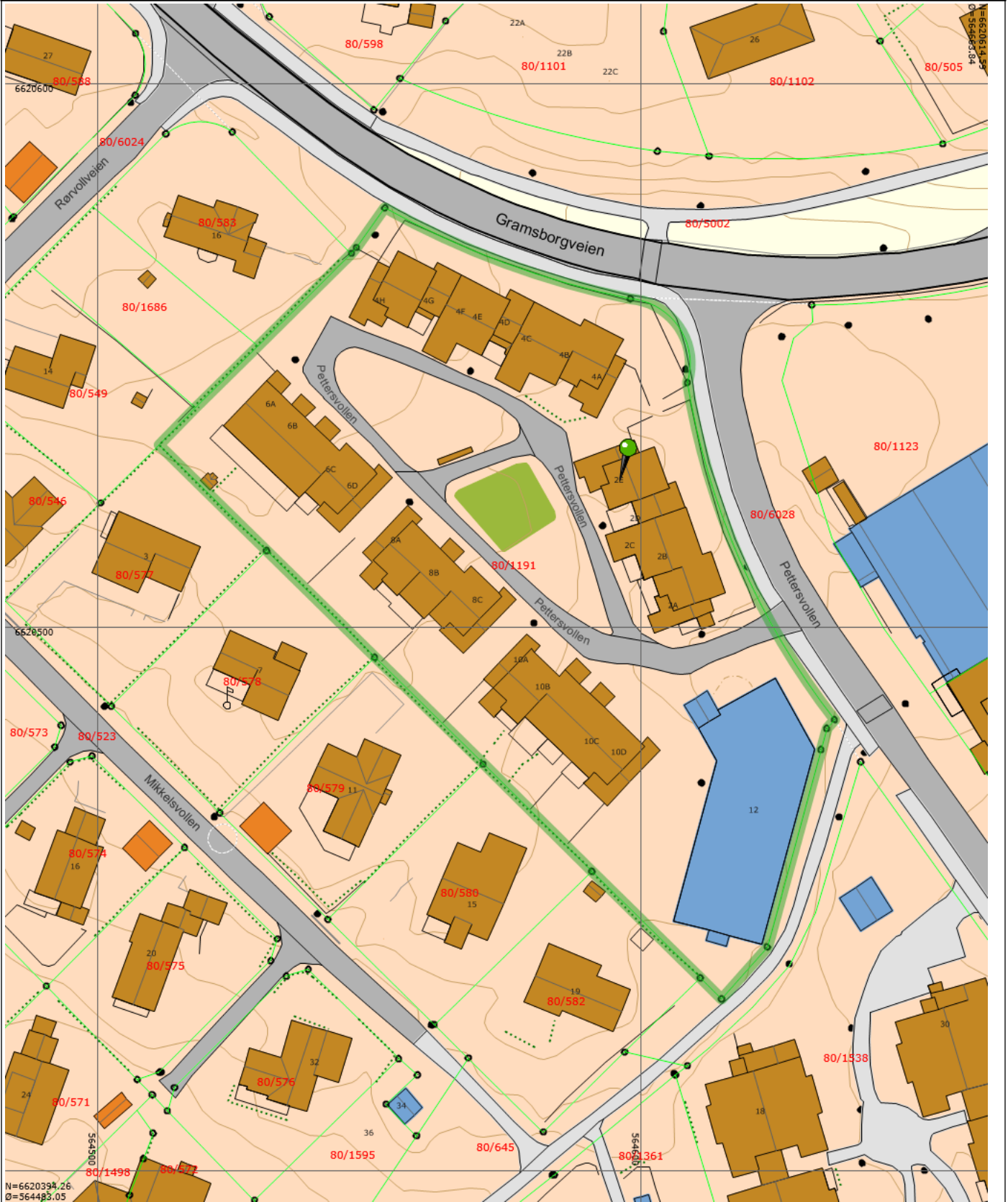
Drammen
kommune

Kartutsnitt






































Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pettersvollen 2E 3032 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Gangfelt avgrensning	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Vegrekkverk
 Vegskulderkant	 Flaggstang	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Skjerm
 Stikkrenne	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygd område
 Annet		



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2026

Velkommen til generalforsamling i borettslaget

Dette heftet inneholder innkalling til ordinær generalforsamling 2026, styrets årsmelding og regnskap for 2025.

Vi håper at du leser gjennom dette heftet og deltar på generalforsamlingen. Din stemme teller. Dette er anledningen til å delta aktivt for å påvirke miljøet i ditt borettslag, være med i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget i året som kommer.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkallingen finner du også ved å logge deg inn på Min Side på nbbo.no

nbbo

NAVNESEDDEL

Er du eier, og møter på generalforsamlingen selv, skal navneseddel fylles ut og leveres ved inngangen. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____



FULLMAKT

nbbo

Jeg gir _____
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på generalforsamlingen i

Navn: _____

Adresse: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier.

Skal du *ikke* møte på generalforsamlingen selv, men gir din fullmakt til noen andre, fyller du ut denne. Din fullmaktshaver leverer denne ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Gåserud Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Sted: Konnerud kirke

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 overskudd på kr 491 631,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Revisjon av husordensregler

Husordensreglene er fra 2008 og det er behov for revisjon og noen endringer.

Styret foreslår følgende endringer:

Punkt 4, endret ordlyd til å omfatte varmepumper og fasade.

Varmepumper blir mer og mer vanlig og kan medføre støy og plager for nabolaget.

Borettslaget ønsker å bidra til å finne gode løsninger mellom naboer ved montering.

Egne retningslinjer gjelder.

Punkt 8: Tilleggspunkt på å forby mating av fugler / dyr i borettslaget. Dette for å redusere forekomst av skadedyr da det i noen boliger er registrert mus. Forsikring og skadedyrrådgivere anbefaler ikke mating av ville dyr tett på bebyggelse da det tiltrekker seg skadedyr.

Punkt 9: Nytt punkt i sin helhet. Formål med punkt 9 er å regulere og ha kontroll på hvem som har tilgang til garasjeanlegg og skape klarhet rundt parkeringsplasser.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at endringer og nytt punkt innlemmes i reviderte husordensregler, og nye husordensregler er gjeldende f.o.m mai 2026.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlem for 2 år

Det skal velges ett styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Styret innstiller Kaja Sætra som nytt styremedlem

6.2 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Styrets innstilling: Styret innstiller Petter Bjølseth og Ann Kristin Pedersen som vararepresentanter

6.3 Valgkomitè

Styrets innstilling: Styret er valgkomite

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.

Med vennlig hilsen for styret
09.04.2026
Hege Henriksen

Styrets årsmelding 2025 for Gåserud Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Gåserud Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 952473697. Borettslaget består av 33 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, Hege Henriksen
Styremedlem, Andreas Follestad
Styremedlem, Per Christian Orby
Varamedlem, Petter Emil Bjølseth
Varamedlem, Ann Kristin Pedersen

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: Hege Henriksen
Varadelegat: Per Christian Orby

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 22 saker.

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

- Iverksette ny ordning med avfallhåndtering i borettslaget
- Fortsette oppussing av garasjemuren

Vedlikehold som er gjennomført siste året:

- Senking av kum for håndtering av overflatevann
- Første del av oppussing av garasjemuren er gjennomført
- Løpende vedlikehold på uteområde

Ny avtale, med løsningen Flex S, er skrevet med Viken fiber.

Styret har vedtatt retningslinjer for innstallering av varmpumper for de som ønsker det.

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

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

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.

Beredskap:

Styret har ingen felles beredskap for beboere. Norske myndigheter anbefaler at man er forberedt på å klare seg selv i en uke ved en krise. Styret anbefaler alle å følge rådene. Les mer på sikkerhverdag.no

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86240205. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader ogansiert 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 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 7 andeler 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
08.04.2026
Hege Henriksen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	125 795	236 407
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	491 631	253 774
Opptak lån / avdrag på lån	-420 613	-387 557
Andre forhold som påvirker disp midler	23 172	23 172
Årets endring i disponible midler	94 190	-110 612
Disponible midler 31.12	219 985	125 795

Andre forhold som påvirker disponible midler er installering av el-bil ladeanlegg. Dette er kjøpt og installert i 2022 og avskrives over 7 år.

Resultatregnskap Gåserud Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 472 516	2 354 868	2 472 408	2 603 446
Andre inntekter	1	17 344	54 550	0	11 000
Sum inntekter		2 489 860	2 409 418	2 472 408	2 614 446
Kostnader					
Personalkostnader	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Avskrivninger	3	23 172	23 172	17 379	23 172
Kommunale avgifter		504 458	457 249	503 450	517 000
Strøm og annen energi	4	10 750	8 546	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	67 654	274 797	160 000	321 000
Løpende driftskostnader	6	205 720	197 745	135 000	107 000
Administrativ konsulentbistand	7	113 782	107 746	113 831	118 989
Digitale tjenester		138 930	138 373	144 000	146 041
Forsikringer		209 162	171 873	222 854	235 919
Andre driftskostnader	8	31 294	40 086	26 900	31 400
Sum driftskostnader		1 373 382	1 488 047	1 401 874	1 578 981
Driftsresultat		1 116 478	921 371	1 070 534	1 035 465
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 488	1 625	1 000	0
Andre finansinntekter		18 898	16 088	0	0
Rentekostnader		645 232	685 310	663 462	611 460
Sum finansinntekter / finanskostnader		-624 847	-667 597	-662 462	-611 460
Årets resultat		491 631	253 774	408 072	424 005
Disponering:					
Overført annen egenkapital		491 631	253 774	0	0
Sum disponeringer		491 631	253 774	0	0

Balanse - Gåserud Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 435 500	1 435 500
Bygninger	9	14 682 179	14 682 179
Andre driftsmidler	3	81 103	104 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 198 781	16 221 953
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 809	13 070
Erstatningsmessige skader		0	20 326
Andre fordringer		219 491	207 139
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		407 242	233 692
Sum omløpsmidler		639 542	474 228
SUM EIENDELER		16 838 323	16 696 181

Balanse - Gåserud Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		147 660	-343 971
Sum egenkapital	10	150 960	-340 671
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	10 737 806	11 158 419
Borettsinnskudd		5 530 000	5 530 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99	44
Leverandørgjeld		414 090	342 761
Påløpne renter		3 236	3 659
Annen kortsiktig gjeld		2 132	1 969
Sum gjeld		16 687 363	17 036 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 838 323	16 696 181

Sted: _____, dato: _____

Hege Henriksen
Styreleder

Andreas Follestad
Styremedlem

Per Christian Orby
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	2 472 516	2 354 868
3690 Andre leieinntekter	17 344	4 550
3699 Andre driftsinntekter	0	50 000
Sum	2 489 860	2 409 418

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Opplegg for elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 205
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 102
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 103
Årets avskrivninger :	23 172
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	10 750	8 546
Sum	10 750	8 546

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 925	1 168
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 475	132 902
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	13 576	11 859
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 678	128 868
6695 Forsikringskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	67 654	274 797

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	33 234
6360 Renhold	13 240	12 783
6395 Sommer og vintervedlikehold	179 154	103 300
6780 Andre driftsavtaler	13 326	48 429
Sum	205 720	197 745

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 850	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	109 932	104 496
Sum	113 782	107 746

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6400 Leie maskiner	0	9 583
6490 Annen leiekostnad	11 863	7 849
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	599	683
6540 Inventar	0	767
6550 Driftsmateriale	80	5 208
7000 Drivstoff	278	284
7420 Gave og tilskudd	474	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	9 900	9 900
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 430	2 517
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7790 Annen kostnad	0	895
Sum	31 294	40 086

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	1 435 500	1 435 500
1100 Bygninger	14 549 319	14 549 319
1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg	132 860	132 860
Sum	16 117 679	16 117 679

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 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	3 300	3 300
Opptjent egenkapital	147 660	-343 971
SUM EGENKAPITAL	150 960	-340 671

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

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Lånenummer:	12133955826
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	14 800 000
Lånesaldo 01.01:	11 158 419
Avdrag i perioden:	420 613
Lånesaldo 31.12:	10 737 806
Saldo 5 år frem i tid:	8 200 038

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133955826	9	374 087	3 366 783
	9	338 510	3 046 590
	15	288 296	4 324 440

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Gåserud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gåserud Borettslag

Styreleder	Hege Henriksen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Andreas Follestad (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Per Christian Orby (sign.)	07.04.2026



Til generalforsamlingen i
Gåserud Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gåserud Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 491 631. 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, 07. april 2026

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER

GÅSERUD BORETTSLAG

Husordensregler

(Gjeldende fra april 2026)

1. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.
2. For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi plikter å holde det ryddig rundt leilighetene våre og det er dugnad på fellesarealene to ganger i året som alle oppfordres til å være med på.
3. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor må all unødvendig kjøring og parkering unngås. Beboerne og besøkende skal derfor parkere på sine parkeringsplasser, nede i garasjen eller oppe på taket. Det er kun tillatt å kjøre inne på området for av og pålessing av varer og personer. Unntak til disse regler må det søkes om til styret.
4. Endring av fasade, festing av antenner, skilt, varmepumper og lignende må ikke finne sted uten styrets godkjenning. Ved endringer skal det søkes om til styret.
5. Snørydding foretas av hver enkelt borettslagger i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.
6. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til andre som benytter området.
7. Lyd fra musikk, selskapelighet o.a kan være en plage for naboene, særlig kvelds og nattetid. Man må iakttas vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før eventuelle forstyrrende aktiviteter igangsettes. Man bør unngå støyende virksomhet som banking, boring etc. mellom kl. 22.00 og 07.00.
8. Husdyrhold er tillatt, men det skal søkes styret om tillatelse, dette gjelder særskilt hvis det ønskes tillatelse til å ha tropiske dyr. Mating av ville dyr som fugler er ikke lov da det tiltrekker skadedyr.
9. Utleie av garasjeplass til andre enn eksisterende beboere i borettslaget aksepteres ikke. Andelseiere og gjester skal ha gyldig parkeringskort liggende synlig i kjøretøyet når de parkerer på garasjetaket. Andelseier har ikke anledning til å leie ut gjesteparkeringsplasser. Unntak fra disse regler må det søkes om til styret.

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



EN STØTTESPILLER

NBBO skal være en aktiv støttespiller for styret, slik at de kan lykkes med å skape gode og trygge bomiljøer for dere.

I tillegg leverer vi en rekke tjenester og løsninger for å gjøre styrehverdagen enklere.

- Komplette forretningsførsel
- Kurs og opplæringstilbud
- Unike forsikringsløsninger med skadehåndtering
- Juridisk, økonomisk og teknisk rådgiving
- HMS-systemer og HMS-veiledning
- Byggeledelse og prosjektledelse ved rehabilitering
- Rådgiving fra spesialister på styrearbeid
- El-sjekk og vannsjekk
- Vedlikeholdsplaner
- Vaktmestertjenester
- Tilgang til et omfattende fordelsprogram med gode rabattavtaler på tjenester for boligselskap
- Eksklusiv styretilgang til fagstoff, maler, nyheter og mer
- Nettsideløsning for boligselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gåserud Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Konnerud kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 14

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 14

Fra NBBO møtte: Alexander Gabrielsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hege Henriksen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Gabrielsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Andreas Follestad ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Bjølseth

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 491 631,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 60 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Revisjon av husordensregler

Husordensreglene er fra 2008 og det er behov for revisjon og noen endringer.

Styret foreslår følgende endringer:

Punkt 4, endret ordlyd til å omfatte varmepumper og fasade.

Varmepumper blir mer og mer vanlig og kan medføre støy og plager for nabolaget.

Borettslaget ønsker å bidra til å finne gode løsninger mellom naboer ved montering. Egne retningslinjer gjelder.

Punkt 8: Tilleggspunkt på å forby mating av fugler / dyr i borettslaget. Dette for å redusere forekomst av skadedyr da det i noen boliger er registrert mus. Forsikring og skadedyrrådgivere anbefaler ikke mating av ville dyr tett på bebyggelse da det tiltrekker seg skadedyr.

Punkt 9: Nytt punkt i sin helhet. Formål med punkt 9 er å regulere og ha kontroll på hvem som har tilgang til garasjeanlegg og skape klarhet rundt parkeringsplasser.

Vedtak:

Styret innstiller på at endringer og nytt punkt innlemmes i reviderte husordensregler, og nye husordensregler er gjeldende f.o.m mai 2026.

Dette ble vedtatt, inkludert med nytt punkt 9: Utleie av garasjeplass til andre enn eksisterende beboere i borettslaget aksepteres ikke. Andelseiere og gjester skal ha gyldig parkeringskort liggende synlig i kjøretøyet når de parkerer på garasjetaket. Andelseier har ikke anledning til å leie ut gjesteparkeringsplasser. Unntak fra disse regler må det søkes om til styret.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

Det skal velges ett styremedlem for 2 år

Vedtak:

Styret innstiller Kaja Sætra som nytt styremedlem.

Kaja Sætra ble valgt.

6.2 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Styret innstiller Petter Bjølseth og Ann Kristin Pedersen som vararepresentanter.

Petter Bjølseth og Ann Kristin Pedersen ble valgt.

6.3 Valgkomitè

Vedtak:

Styret er valgkomite

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.

Vedtak:

Hege Henriksen ble delegat.

Per Christian Orby ble varadelegat

Protokoll for Gåserud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Henriksen (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Alexander Gabrielsen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Petter Emil Bjølseth (sign.)	23.04.2026

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Pettersvollen 2E

Nabolaget Konnerud sør/Svensedammen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Konnerudsenteret	2 min 🚶
Linje 22, 22N, 24, 37	0.2 km
🚏 Drammen stasjon	11 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	6.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	58 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min 🚶

Skoler

Konnerud skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
397 elever, 20 klasser	1 km
Hallermoen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
473 elever, 21 klasser	1.5 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10...)	5 min 🚶
459 elever, 29 klasser	0.4 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min 🚶
Akademiet videregående skole Dra...	8 min 🚶
270 elever	4.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Konnerud senter	2 min 🚶
-------------------	---------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

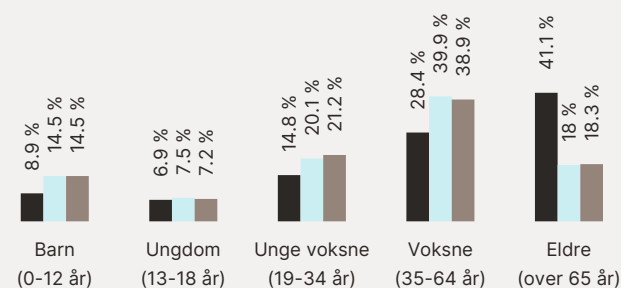


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konnerud sør/Svensedammen	774	387
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amicus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
21 barn	0.4 km
Svensedammen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
63 barn	0.5 km
Espira Gåserud barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
81 barn	0.6 km

Dagligvare

Meny Konnerud	2 min 🚶
PostNord	0.1 km
Kiwi Konnerud	4 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering
Lett 95/100

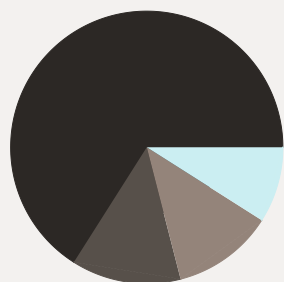


Støynivået
Lite støynivå 95/100

Sport

⊕ Svendsedammen	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
⊕ Konnerud idrettspark	6 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.5 km	
🚲 EVO Konnerud	2 min	🚶
🚲 Sporty24 Konnerud	4 min	🚶

Boligmasse

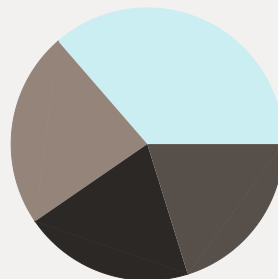


■ 66% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 12% blokk
■ 13% annet

Varer/Tjenester

📍 Konnerudsenteret	2 min	🚶
📍 Boots apotek Konnerud	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

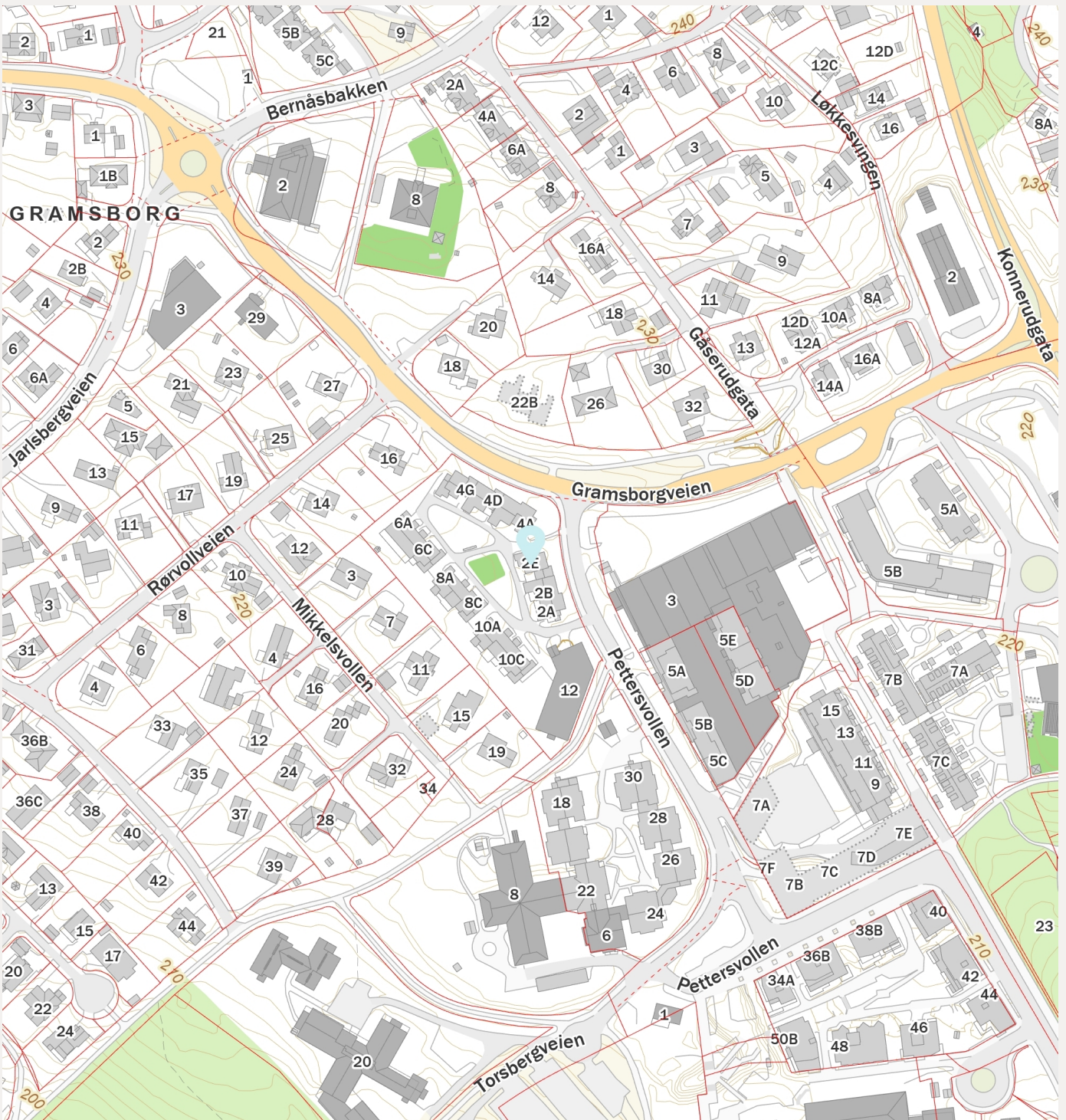
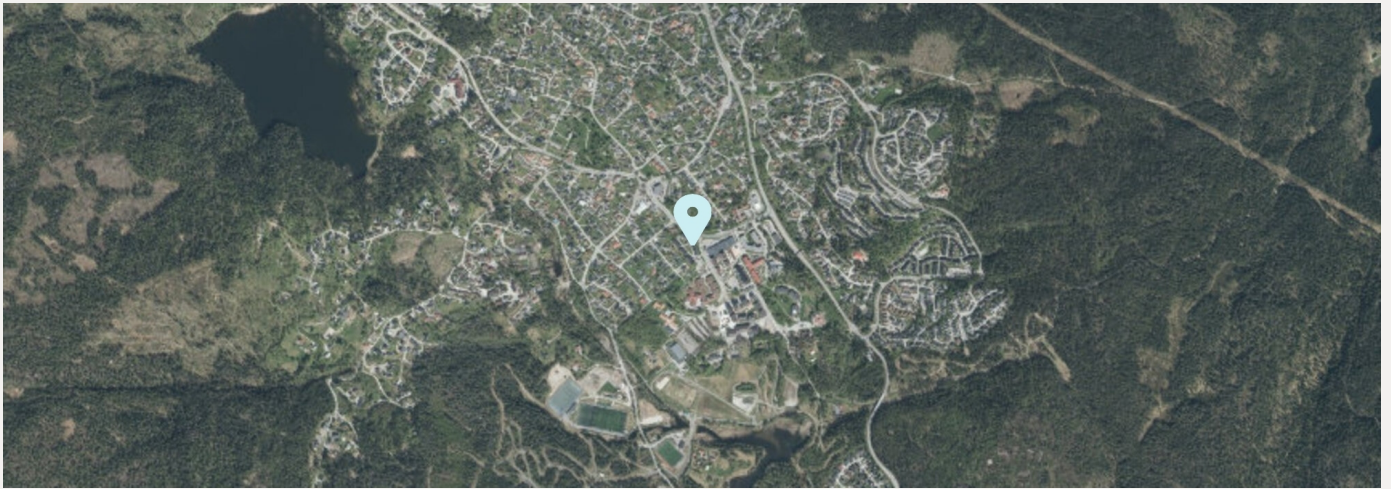


0% 47%

■ Konnerud sør/Svendsedammen
■ Drammen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%



Pettersvollen 2E

Nabolaget Konnerud sør/Svensedammen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Offentlig transport

Konnerudsenteret Linje 22, 22N, 24, 37	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

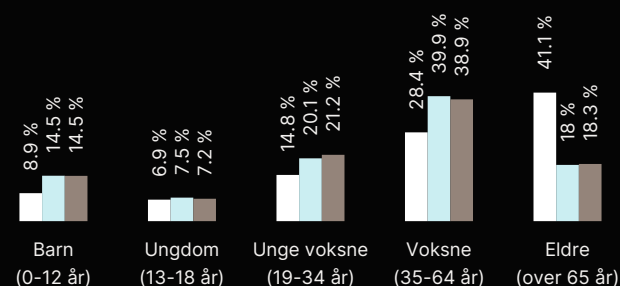
Skoler

Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10... 459 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min
Akademiet videregående skole Dra... 270 elever	8 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Konnerud senter	2 min
-----------------	-------

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konnerud sør/Svensedammen	774	387
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amicus barnehage (0-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Svensedammen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Espira Gåserud barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Konnerud PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Konnerud	4 min



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