Fagtakst

Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN

Gnr: 116
Bnr: 39
Snr: 0
Anr: 1

Tilstandsrapport



Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1959

BRA: 140 m²

BRA-i: 140 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
1	12	13	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.10.2026

Rapportdato
08.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Alvilde Been

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen av borettslagets ansvarsområde som grunnmur, drenering, fasade og tak er begrenset.

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

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

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	
2. etasje	43	43			0
Kjeller	39	39	0	0	0
Totalt m2	**140**	**140**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	58	0	58
2. etasje	43		43
Kjeller	39	0	39
Totalt m²	**140**	**0**	**140**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Stue
- Kjøkken

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Vaskerom
- Boder

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med betongstein.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/kjeller**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres dog en del avflakking fra murpuss.

TG2 settes med bakgrunn i avflakking fra grunnmur.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Skrap/gjennpussing og videre overvåking av eventuell bevegelse.
Filialer ligger under borettslaget sitt ansvarsområde.

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ukjent**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Nei**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Ja**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Bygget er oppført med drenering.
Drenering har ukjent alder.
Takvann/nedløp er ført ned til drensrør.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Dreneringen har ukjent alder og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen. Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann. Forholdet ligger under borettslaget sitt ansvarsområdet.

6.3 Rom under terreng





Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Deler av kjeller er påforet	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Ja**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Ved hulltaking i vegg er det målt et fuktinnhold i treverk på 18,2 %. Det er også registrert relativ luftfuktighet på 72,9 % ved en lufttemperatur på 15,8 °C. Duggpunktet er 11,0 °C, som innebærer at kondens kan oppstå på overflater med denne temperaturen eller lavere.

Målingene indikerer forhøyet fuktbelastning i det undersøkte området. Vedvarende fuktbelastning kan medføre muggvekst og skader på treverk og andre fuktømfintlige materialer.

Forholdet vurderes til TG2. Det anbefales nærmere undersøkelse av fuktårsaken og oppfølgende målinger for å avklare utvikling og behov for tiltak. Målingene alene dokumenterer ikke råte eller mugg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ved hulltaking er det målt 18,2 % fukt i treverk og 72,9 % relativ luftfuktighet ved 15,8 °C. Fuktbelastningen kan skyldes fukttilførsel fra grunnen, utilstrekkelig drenering eller fuktsikring, eller kondens i konstruksjonen. Årsaken er ikke fastslått.

Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning kan føre til muggvekst, lukt og over tid nedbrytning av treverk og andre fuktømfintlige materialer. Målt duggpunkt på 11,0 °C innebærer fare for kondens på overflater med denne temperaturen eller lavere. Målingene alene dokumenterer ikke etablert skade.

Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen og fuktårsaken, herunder vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og ventilasjon. Fuktmålinger bør følges opp over tid for å avklare om belastningen er vedvarende. Behov for ytterligere åpning og utbedring vurderes ut fra undersøkelsene.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er oppført en terrasse på 8m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 8m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2012.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.6 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**



Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Bygget er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.
Fasader er for øvrig borettslaget sitt ansvar.

6.7 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**På tak**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.8 Taktekking

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent alder.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Ikke kontrollerbart**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollerbart**

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Oppsummering av taktekking TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå og kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen synlige ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på både taktekking og undertak med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges, men forholdet ligger under borettslaget sitt ansvarsområde.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er inspisert via takluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra gang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ukjent om det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell mellom stue/kjøkken.
16 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
8 mm høydeforskjell på soverom.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.11 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Stål, Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Ja**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-2

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein. Det ble satt inn ny stålpipe i 2022 av Drammen Varmeteknikk AS.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur/stål.
Det registreres sprekker i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det er påvist sprekk i innvendig brennplate

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert sprekk i innvendig brennplate. Sprekkdannelsen kan skyldes varmepåkjenning og termiske bevegelser over tid, mekanisk belastning, aldring eller forhold ved montering. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens: Skadet brennplate kan redusere den tiltenkte varme- og brannbeskyttelsen i ildstedet. Dersom skaden utvikler seg, kan det oppstå økt varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner og brennbart materiale. Forholdet bør derfor avklares av kvalifisert fagperson før videre bruk vurderes som uproblematisk.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at ildsted og tilhørende røykrør kontrolleres av kvalifisert fagperson, eksempelvis registrert ildstedsmontør eller feiervesen og tiltak utføres deretter.

6.12 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Aubo Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Ukjent

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

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder og levert av Aubo Kjøkken AS.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.13 Trapp





Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja
Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er manglende sikring/rekkverk på toppen av trapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, manglende sikrings og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført med både plast og støpejern.

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

Det er etablert nytt avløp på bad samt utvendig avløpsledning opplyses være skiftet i 2024.

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

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Støpejernsrør er fra byggeår.
Avløpsrør av plast hovedsaklig fra 2024. Ny utvendig avløpsnett ble skiftet i 2024 i regi av borettslaget.
Disse ligger for øvrig under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

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

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

6.15 Vannledninger





Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**
Vannrør av kobber med forgrening til nytt rør i rør system på bad 2.etg.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det ble etablert nytt rør i rør til bad 2.etg i 2024.	

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

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

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber med forgrening til bad.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer på kobber-rør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Større deler av det elektriske anlegegt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i kjeller.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Boligelektrikern AS og Lysaker Elektro AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.17 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Anlegget har datostempling 2022, men opplyses være montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget pr.d.d

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2023.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid:

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2003

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 23 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

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

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

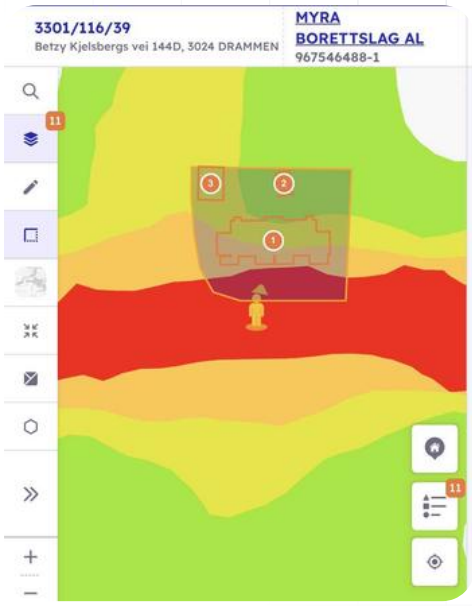
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.20 Støy

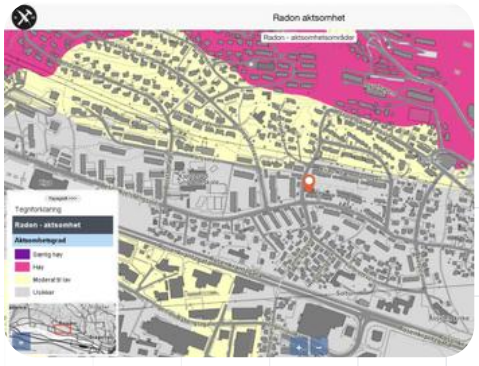


Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering av støy — Ikke satt

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

6.21 Radon



Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.22 Skred/flomfare

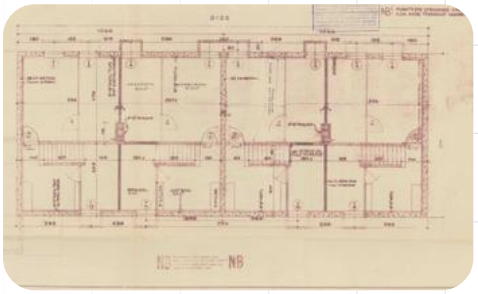


Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

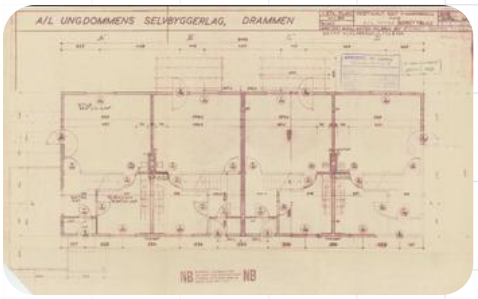
Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

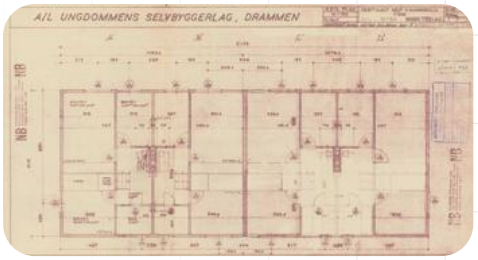
6.23 Lovlighet

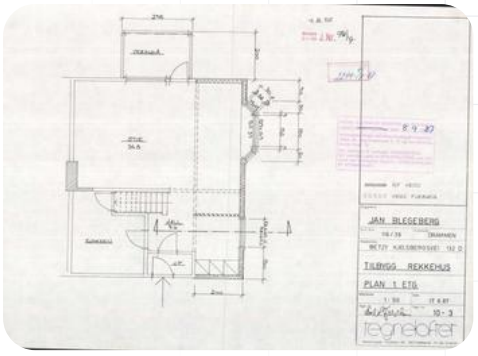


Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Det foreligger byggegodkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.







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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det opplyses allikevel at forholdet utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.03.1959. Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.24 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er nytt i 2024 (kilde selger)
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.25 Overflater

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

Oppsummering av overflater TG-1

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 23år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.26 Membran/tettesjikt





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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type langsgående sluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring, men det foreligger dokumentasjon.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

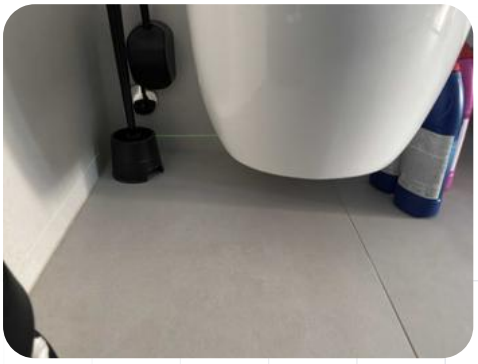
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Ja

TG-1

Bade ble renovert av BOVG AS i 2024.

6.27 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det montert innebygd sisterne?	Ja
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.28 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.29 Fuktmåling



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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.30 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Laminat øvrige rom.
Vegg: Flis på bad.Malt gips øvrige rom. Noe spilepanel i stue.
Tak: Malt gips på bad. Takess Øvrige rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.31 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres dog en del avflakking fra murpuss.

TG2 settes med bakgrunn i avflakking fra grunnmur.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Skrap/gjennpussing og videre overvåking av eventuell bevegelse.
Filialer ligger under borettslaget sitt ansvarsområde.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Bygget er oppført med drenering.
Drenering har ukjent alder.
Takvann/nedløp er ført ned til drensrør.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen har ukjent alder og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.
Forholdet ligger under borettslaget sitt ansvarsområdet.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Ved hulltaking i vegg er det målt et fuktinnhold i treverk på 18,2 %. Det er også registrert relativ luftfuktighet på 72,9 % ved en lufttemperatur på 15,8 °C. Duggpunktet er 11,0 °C, som innebærer at kondens kan oppstå på overflater med denne temperaturen eller lavere.

Målingene indikerer forhøyet fuktbelastning i det undersøkte området. Vedvarende fuktbelastning kan medføre muggvekst og skader på treverk og andre fuktømfintlige materialer.

Forholdet vurderes til TG2. Det anbefales nærmere undersøkelse av fuktårsaken og oppfølgende målinger for å avklare utvikling og behov for tiltak. Målingene alene dokumenterer ikke råte eller mugg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ved hulltaking er det målt 18,2 % fukt i treverk og 72,9 % relativ luftfuktighet ved 15,8 °C. Fuktbelastningen kan skyldes fukttilførsel fra grunnen, utilstrekkelig drenering eller fuktsikring, eller kondens i konstruksjonen. Årsaken er ikke fastslått.

Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning kan føre til muggvekst, lukt og over tid nedbrytning av treverk og andre fuktømfintlige materialer. Målt duggpunkt på 11,0 °C innebærer fare for kondens på overflater med denne temperaturen eller lavere. Målingene alene dokumenterer ikke etablert skade.

Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen og fuktårsaken, herunder vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og ventilasjon. Fuktmålinger bør følges opp over tid for å avklare om belastningen er vedvarende. Behov for ytterligere åpning og utbedring vurderes ut fra undersøkelsene.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Bygget er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til

estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold. Fasader er for øvrig borettslaget sitt ansvar.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå og kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen synlige ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på både taktekking og undertak med risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Alder tilsier at taktekking kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges, men forholdet ligger under borettslaget sitt ansvarsområde.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell mellom stue/kjøkken.
16 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
8 mm høydeforskjell på soverom.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein. Det ble satt inn ny stålpipe i 2022 av Drammen Varmeteknikk AS.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur/stål.
Det registreres sprekker i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det er påvist sprekk i innvendig brennplate

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert sprekk i innvendig brennplate. Sprekkdannelsen kan skyldes varmepåkjenning og termiske bevegelser over tid, mekanisk belastning, aldring eller forhold ved montering. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens: Skadet brennplate kan redusere den tiltenkte varme- og brannbeskyttelsen i ildstedet. Dersom skaden utvikler seg, kan det oppstå økt varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner og brennbart materiale. Forholdet bør derfor avklares av kvalifisert fagperson før videre bruk vurderes som uproblematisk.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at ildsted og tilhørende røykrør kontrolleres av kvalifisert fagperson, eksempelvis registrert ildstedsmontør eller feiervesen og tiltak utføres deretter.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder og levert av Aubo Kjøkken AS.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er manglende sikring/rekkverk på toppen av trapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, manglende sikrings og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i kjeller.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Boligelektrikern AS og Lysaker Elektro AS på anlegget. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Støpejernsrør er fra byggeår.
Avløpsrør av plast hovedsaklig fra 2024. Ny utvendig avløpsnett ble skiftet i 2024 i regi av borettslaget.
Disse ligger for øvrig under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber med forgrening til bad.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har en middels/høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer på kobber-rør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 23 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Meglerhuset & Partners,
Drammen

Egenerklæring

Betzy Kjelsbergs vei 144 D, 3024 DRAMMEN

05 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 144 D	Betzy Kjelsbergs vei 144 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2023

Har du 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.

Fra kjøpsdato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Been, Alvilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra vannrør på baderom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BOVG

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Borettslag byttet vinduer rundt årstallet 2012

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjellerlukt og misfarging ved tak under kjøkken

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt opp stikkontakter og taklamper i begge etasjer. Fornyet det elektriske anlegget i 2. etg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs til varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysaker elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kommunen oppgraderte det utvendige avløpssystemet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av Drammen kommune

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lysaker elektro monterte opp ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysaker elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet ildsted og oppgradert piperør.

Nyere tid, men uvisst når. Før vår innflytt

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre/sølvkre.
Er i hele bygget.

Lagt ut gift og feller i egen boenhet, men styre i borettslaget ønsker ikke full sanering av bygget.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gulv og vegger, samt tak i store deler av boligen er fornyet av eier/ufaglært.
Eier har åpnet opp vegg mellom kjøkken og stue.
Eier har Fjernet gammelt vindfang for å forstørre gangen.
Eier har fjernet innebygd skråskap over trapp og åpnet opp til tak over trapp.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 21863985

Egenerklæringsskjema

Name

Alvilde Been

Date

2026-10-05

Identification

Alvilde Been

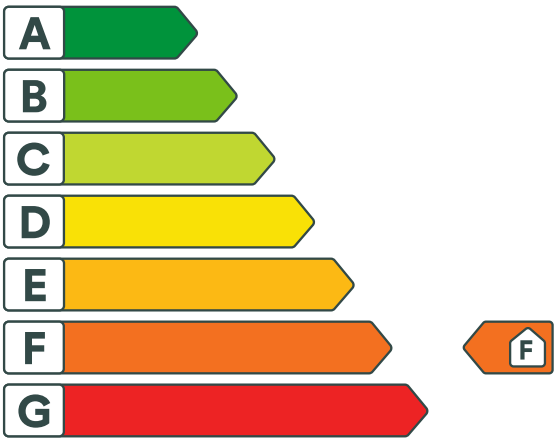
Signicat

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

Energiattest



Adresse **Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367149**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7812191**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **280,01**

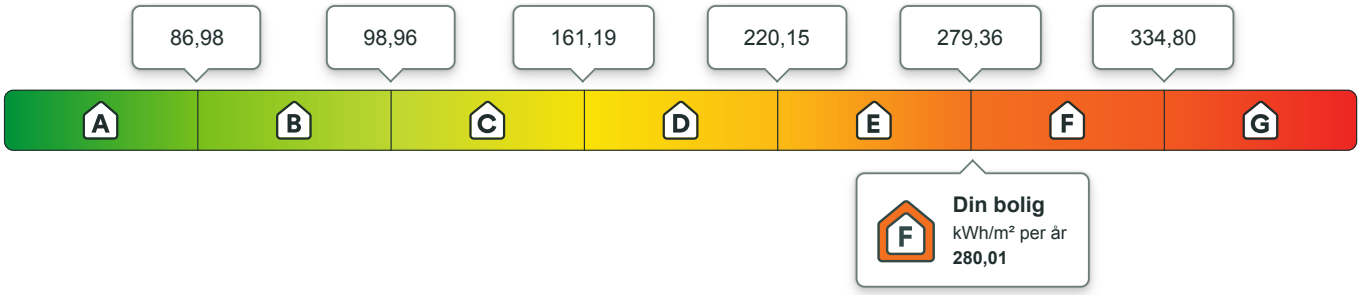
Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
29 372,09	**290,81**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN

Detaljering

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

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

Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

VEDTEKTER for Myra Borettslag AL

Org. nr. 967546488

Vedtatt første gang 20.11.1953, endret 26.1.1963. Endret 10.04.2008

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan ta et gebyr, av den som vil avhende andelen, for arbeid med å vurdere godkjenning av en ny andelseier. Gebyret fastsetets av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran både juridiske og fysiske personer.

(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) Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten, vil den andelseier med lengst ansiennitet gå foran. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstanden med flest personer gå foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Andelen skal legges ut for salg innen 3 måneder etter at den nye andelen er overtatt.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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) Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

(5) Andelseier har ikke rett til, uten styrets samtykke, å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

(6) 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.

(7) Styret skal 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. Innføring av husdyr i borettslaget skjer etter søknad til styret.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseieren plikter til enhver tid å ha innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

(8) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget

kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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 3 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem/styreleder kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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) Styrelederen 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

Styreleder og ett styremedlem 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.

(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 styreleder/styremedlemmer
- 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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel avgir bare 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

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen's 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.

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,

sist endret fra 01.01.2026

ORDENSREGLER for Myra Borettslag AL

Vedtatt 16.1.1960. Endret 10.04.2008, sist endret 08.03.2026.

1. Innledning

Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter. Vedtekter, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne har også et tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom. Man har ikke bare plikter, andelseiernes ro og hygge i hjemmet skal også sikres.

2. Ro

Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom kl.23.00 og 06.00 alle dager.

Støyende arbeider (plenklipping, boring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl 21.00 på hverdager, kl 18.00 på lør-, søn- og helligdager. Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften kl. 15.00. På søn- og helligdager skal slike arbeider ikke finne sted før etter kl. 13.00.

Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før evt. selskaper som kan skape forstyrrelser.

3. Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Søknad skal allikevel sendes og godkjennes av borettslagets styre før anskaffelse. Ved kjøp av ny bolig skal søknad om dyrehold følge søknad om godkjenning av andelseier.

Borettslaget vil nekte dyrehold dersom det kan være til sjenanse eller kan oppfattes som truende for lagets beboere eller naboer, eller om dette må til for å ivareta eiendommens standard eller dyrets velvære.

Søknad om dyrehold skal sendes styret før man anskaffer dyret.

Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Husdyr må ikke være alene i leiligheter og hager, dersom de er til sjenanse for andre.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke oppnås. Styret avgjør i tvistetilfeller om en klage er berettiget.

4. Kildesortering/søppel

Avfall (søppel) skal pakkes inn og sorteres etter gjeldende kommunale regler. Avfallet legges i bestemte dunker, enten i borettslagets dunker eller kommunens returpunkt eller spesialavfall på Lindum/Mile eller utvalgte bensinstasjoner.

Det er forbudt å samle og kaste avfall i sekker.

Papircontainer eller andre beholdere i laget er kun for vanlig forbruk, ikke til papp fra større innkjøp som hvitevarer, møbler m.m. Pappen skal brettes sammen helt flat. Om man har store pappesker så kan det kastes dagen før tømming hvis det er plass, ellers må det kjøres bort av den enkelte andelseier.

5. Uteområder og hager

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning må behandles med forsiktighet, og max høyde på hekker er 2 meter. Det skal være fri sikt til adkomst fra hovedveien. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

Andelseier som selv setter opp gjerder, etter godkjenning av styret, plikter selv å vedlikeholde dette for egen kostnad.

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.

6. Postkasseskilt

Nyinnflyttede andelseiere skal snarest mulig melde fra til styret om ønsket navn til postkasse. Borettslaget anskaffer dette i tråd med standard. Nye andelseiere får dette gratis.

Ønskes ytterligere skilt, f. eks om husstanden bytter navn eller opptak av nye husstandsmedlemmer mv. bestilles dette av styret. Husstanden må selv dekke denne kostnaden.

Påklistrede ”dymotape” eller lapper mv. er ikke tillatt og vil bli fjernet.

7. Kjøring og parkering

Det skal vises aktsomhet ved kjøring på borettslagets eiendom. Kjøretøy må ikke hensettes slik at de er til hinder for inn- og utkjøring til leiligheter. Andelseierne underretter sine besøkende om parkering og viser dem til egnede plasser.

De med egen garasje og biloppstillingsplass skal i første omgang benytte disse.

8. Snørydding

Ved snøfall skal hver andelseier holde snø vekk fra fasade og trapper slik at eiendommene ikke kommer til skade. Alle har også et ansvar for å holde det snøfritt rundt søppelkasser og postkassestativer, samt ved inn/ut kjørsel ved behov.

Snørydding av adkomst og gårdsplasser forøvrig utføres av borettslaget. Kjøretøy som står til hinder for tilfredsstillende rydding skal flyttes ved større snøfall.

9. Dugnad

Alle kostnader ved drift av borettslaget medfører kostnader. Disse tas inn via fellesutgiftene (husleie). Ved behov for vask av gårdene eller annet forefallende arbeid som feiing m.m. bes dette arbeidet utføres på dugnad for å slippe en evt. økning av kostnadene for laget (les: økt husleie for hver enkelt). Man står fritt til å organisere slike tiltak i laget. Slike typer arbeid vil også kunne skape samhold og bevisstgjøre den enkelte i sine plikter/ansvar for hele lagets eiendomsmasse.

10. Vedtekter

Ovenstående regler er en del av vedtektene for borettslaget.

Kjære beboere!

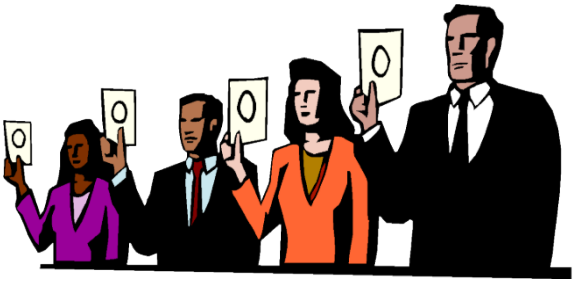
Her er innkallingen til årets generalforsamling.

Medlemsmøtet holdes umiddelbart etter generalforsamlingen.

Onsdag 18.03.2026, kl. 18:00

Møtet avholdes i 136A

Vi ønsker deg derfor velkommen til generalforsamlingen. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen, vise interesse, og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



På generalforsamlingen kan andelseier og ektefeller eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må ha fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig**. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.** Navneseddelen leveres i utfylt stand på generalforsamlingen.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Myra Borettslag AL avholdes
Torsdag 18.03.2026. kl. 18:00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
A) Årsregnskap for 2025
B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2025

4. GODTGJØRELSER
A) Styret
B) Revisor
C) Andre godtgjørelser

5. FORSLAG
Godkjenning av endring i vedtekter.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av formann 2 år

B) Valg av styremedlem for 1 år

Drammen, 18.03.2026
Styret, Myra Borettslag AL

Harriet Kampen /s/ *Eli Moberg /s/*

Azra Hasanovic/s/ *Vlad Uladzislau /s/*

Sak 1

KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Styrets forslag til vedtak:

A) Per Olav Horne
B) Etter antall andelseier og fullmakter som er på møtet
C) Referent Eli Moberg - og til å underskrive protokollen Azra Hasanovic og Per Olav Horne
D) Godkjent

Sak 2

ÅRSBERETNING FOR 2025

Se vedlegg

Styrets forslag til vedtak:

Godkjennes.

Sak 3

Se vedlegg

ÅRSREGNSKAP FOR 2025
A) Årsregnskap for 2025
B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2025

Styrets forslag til vedtak:

A) Godkjennes.

B) Disponible midler 31.12.2025 overføres driften i 2026.

Sak 4.

GODTGJØRELSER

A) Styret
B) Revisor
C) Andre godtgjørelser

Styrets forslag til vedtak:
Ingen endringer

A) Leder kr 2500,-
Styremedlem kr 4000,- (kasserer/regnskapsfører)
Styremedlem kr 1000,- (sekretær)
Styremedlem kr 500,-

B) Etter regning
C) Ingen

Sak 5.

FORSLAG - ingen innkomne

Sak 6

VALG

STYRET FORESLÅR FØLGENDE PERSONER:

A. Som formann for 2 år foreslås:

Uladzislau Serhiyenia Betzy Kjelsbergs vei 136 b

D) Som styremedlem for 1 år

Azra Hasanovic Betzy Kjelsbergs vei 132c

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved fremmøte. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:
.....

Leilighetsnummer/adresse:
.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med en stemme for en andel. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. **NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.** Ønsker De å benytte denne retten bes De vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

.....

Klipp her!

FULLMAKT

Jeg gir ..... fullmakt til å møte for meg på
(Navn med blokkbokstaver)

Generalforsamling i Myra Borettslag AL onsdag 18.032026

Drammen, den .....

Leilighetsnummer/adresse: .....

_____
(Andelseiers underskrift)

Årsregnskap 2025
Myra Borettslag Al

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 967 546 488

Resultatregnskap

Myra Borettslag Al

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter	1	1 035 515	955 876
Sum driftsinntekter		**1 035 515**	**955 876**
Lønnskostnad	2	10 411	11 524
Annen driftskostnad	3	636 419	1 602 377
Sum driftskostnader		**646 830**	**1 613 901**
Driftsresultat		**388 685**	**-658 025**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 380	33 012
Annen rentekostnad		221 778	231 175
Resultat av finansposter		**-198 397**	**-198 163**
Årsresultat		**190 288**	**-856 188**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		190 288	0
Overført til udekket tap		0	856 188
Sum overføringer	**4**	**190 288**	**-856 188**

Balanse

Myra Borettslag Al

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	64 000	64 000
Sum varige driftsmidler		**64 000**	**64 000**
Sum anleggsmidler		**64 000**	**64 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	9 900
Andre kortsiktige fordringer		274 630	243 478
Sum fordringer		**274 630**	**253 378**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		872 015	803 361
Sum omløpsmidler		**1 146 645**	**1 056 739**
Sum eiendeler		**1 210 645**	**1 120 739**

Balanse

Myra Borettslag Al

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		**1 600**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 712 870	-1 903 158
Sum opptjent egenkapital		**-1 712 870**	**-1 903 158**
Sum egenkapital	**4**	**-1 711 270**	**-1 901 558**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 857 516	2 949 612
Sum annen langsiktig gjeld		**2 857 516**	**2 949 612**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		2 411	3 524
Annen kortsiktig gjeld	6	61 989	69 161
Sum kortsiktig gjeld		**64 400**	**72 685**
Sum gjeld		**2 921 915**	**3 022 296**
Sum egenkapital og gjeld		**1 210 645**	**1 120 739**

Drammen, 20/1-2025

Styret i Myra Borettslag Al

H. K. Kampen
Harriet Karin Kampen
styremedlem

Eli Moberg
styremedlem

Azra Hasanovic
styremedlem

Uladzislau Serhiyenia
styreleder

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Borettslaget kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Leieinntekter av fast eiendom
Inntektsføring av leieinntekter fra seksjonseier skjer månedlig, på opptjeningstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.
Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidelens levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Gjeld
Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjonsforpliktelser
Borettslaget er ikke omfattet av pliktig tjenestepensjon.

Skatt
Borettslaget er ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Annen driftsinntekt

	2025	2024
Leieinntekt fast eiendom	1 035 515	955 876
Sum	**1 035 515**	**955 876**

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

	2025	2024
Godtgjrelse styre og GF . forsamling	9 495	10 100
Arbeidsgiveravgift	916	1 424
Sum	**10 411**	**11 524**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

	2025	2024
Vann og kloakk	221 967	195 665
Renovasjon, vann og avløp	63 104	59 520
Reparasjon og vedlikehold bygning*	30 998	1 066 618
Reparasjon og vedlikehold utstyr/annet	30 000	19 256
Revisjons og regnskapshonorar	33 938	30 000
Kontorrekvisita	7 980	8 533
Internett, TV og telefon	114 939	108 081
Forsikring og avgifter	132 586	109 384
Andre kostnader	909	5 320
Sum Annen driftskostnader	**636 419**	**1 602 377**

*Kostnadene ifm reparasjon og vedlikehold bygning er påløpt ifm rørfornyingsarbeidet gjennomført i 2023 og 2024.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	-1 600	1 903 158	1 901 558
Årets resultat		-190 288	-190 288
Pr 31.12.2025	**-1 600**	**1 712 870**	**1 711 270**

Forholdet rundt tapt egenkapital
Egenkapitalen i borettslaget er tapt per 31.12., men det er ikke usikkert om fortsatt drift.
Årsaken til tapt egenkapital er økt planlagt vedlikehold på bygg og rekkehus gjennomført de siste årene: økning av strømeffekten, pipefornyelse og rørfonying. Virkelig verdi av tomtene som Myra Borettslag AL eier, er vesentlige høyere enn bokført verdi i regnskapet og reell egenkapital er dermed positivt.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	64 000	64 000
Anskaffelseskost 31.12.2025	**64 000**	**64 000**
Bokført verdi 31.12.2025	**64 000**	**64 000**

Tomten i gnr 116, bnr 36,37,38 og 39 i Drammen Kommune ble kjøpt i 1958 for 64 000. Avskrives ikke.

Note 6 Langsiktig og kortsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 270 945	2 414 426
Sum	**2 270 945**	**2 414 426**

Sikkerhet: Pantobligasjon i gnr 116, bnr 36.37,38,39 i Drammen kommune. Pålydende kr 2 000 000

Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Påløpte renter	19 362	19 362
Forskuddsbetalte leieinntekter	27 627	34 799
Revisjon	15 000	15 000
Sum annen langsiktig gjeld	**61 989**	**69 161**

Til Team Revisjon AS ved Stine-Merete Forland Drammen,

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Myra Borettslag Al for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.

Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.

Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.

Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.

Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.

Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:

Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;

Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;

Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;

Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.

Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.

Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.

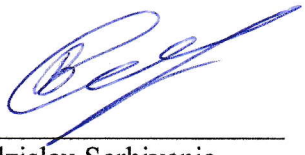
Det er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.

Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Vi har gitt dere:

a) tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

b) ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Uladzislau Serhiyenia
Styrets leder

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Myra Borettslag Al
Fødsels-/org.nr 967 546 488

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T1 Tilbakef. avsetning 2025				
31.12.2025	Tilbakef. avsetning 2024 - Telia	110 981,52	6840 GET Intrnett, TV og telefon	1749 Andre forskuddbetalte kostnader A73
31.12.2025	Tilbakef. avsetning 2024 - forsikring	132 586,00	7040 Forsikring og avgifter	1749 Andre forskuddbetalte kostnader A74
T2 Forskuddsbetalte kostnader 2026				
31.12.2025	Forskuddsbetalte kostnader 2026 - Telia	128 209,92	1749 Andre forskuddbetalte kostnader	6840 GET Intrnett, TV og telefon A75
31.12.2025	Forskuddsbetalte kostnader 2026 - forsikring	146 420,00	1749 Andre forskuddbetalte kostnader	7040 Forsikring og avgifter A76
T3 Korr. forskuddsinnbetalte leieinntekter - feil føring				
31.12.2025	Korr. forskuddsinnbetalte leieinntekter - fra 2024	34 799,00	2900 Forskuddsinnbetalte leieinntekter	3600 Leieinntekter fast eiendom A77
31.12.2025	Korr. forskuddsinnbetalte leieinntekter - avsetning gjelder 2025	27 627,00	3600 Leieinntekter fast eiendom	2900 Forskuddsinnbetalte leieinntekter A78
31.12.2025	Korr. forskuddsinnbetalte leieinntekter - innbetalt	9 900,00	3600 Leieinntekter fast eiendom	1750 Påløpt leieinntekt A79
31.12.2025	Korr. forskuddsinnbetalte leieinntekter - utbetalt	6,00	7790 Andre driftskostnader	1749 Andre forskuddbetalte kostnader A80
T4 Korr. lønnskostnader 2024				
31.12.2025	Forskuddstrekk 2025	1 424,00	2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift A81
31.12.2025	Korr. aga -gjelder 2023	1 495,00	5335 Styrehonorar under 1 000	2600 Forskuddstrekk A82
31.12.2025	AGA 2024	916,00	5400 Arbeidsgiveravgift	2770 Skyldig arbeidsgiveravgift A83
31.12.2025	Styrehonorar under 1 000 kr	1 500,00	5335 Styrehonorar under 1 000 6331	5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa A84
T5 Dispoering resultat				
31.12.2025	Dispoering resultat	190 288,00	8991 Disponering 8990	2050 Annen egenkapital A85

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Drammen 29/1-2025

Harriet Karin Kampen

Harriet Karin Kampen

Resultatregnskap - spesifikasjon

Myra Borettslag Al

		2025	2024
Leieinntekter			
3120	Salgsinntekt tjenester, avgiftsfri	-2 500	-2 500
3600	Leieinntekter fast eiendom	-1 033 015	-953 376
		-1 035 515	**-955 876**
Lønnskostnad			
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa	6 500	10 100
5335	Styrehonorar under 1 000	2 995	0
5400	Arbeidsgiveravgift	916	1 424
		10 411	**11 524**
Annen driftskostnad			
6300	Vann og kloakk	221 967	195 665
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	63 104	59 520
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 998	1 066 618
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	30 000	19 256
6700	Revisjons og regnskapshonorarer	33 938	30 000
6800	Kontorrekvisita (Res)	7 672	8 533
6840	GET Intrnett, TV og telefon	114 939	108 081
6890	Annen kontorkostnad	307	0
7040	Forsikring og avgifter	132 586	109 384
7710	Generalforsamling	0	396
7770	Bank og kortgebyrer	63	44
7790	Andre driftskostnader	6	4 040
7798	Termingebyr byggelån	840	840
		636 419	**1 602 377**
Annen renteinntekt			
8040	Renteinntekter, skattefrie	-23 380	-33 012
		-23 380	**-33 012**
Annen rentekostnad			
8150	Renter på byggelån	221 778	231 175
		221 778	**231 175**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8991	Disponering	190 288	0
		190 288	**0**

Resultatregnskap - spesifikasjon

Myra Borettslag Al

		2025	2024
Overført til udekket tap			
8990	Disponeringer	0	-856 188
		0	**-856 188**

Balanse - spesifikasjon

Myra Borettslag Al

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	64 000	64 000
		64 000	**64 000**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	0	9 900
		0	**9 900**
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddbetalte kostnader	274 630	243 478
		274 630	**243 478**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1900	Kontanter	51	51
1920	Brukskonto	166 725	158 331
1921	Sparekonto	705 239	644 979
		872 015	**803 361**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-1 600	-1 600
		-1 600	**-1 600**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	1 873 446	2 063 734
2080	Udekket tap (Bal)	-160 576	-160 576
		1 712 870	**1 903 158**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2360	Avdrag på Byggelån	-2 857 516	-2 949 612
		-2 857 516	**-2 949 612**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Forskuddstrekk	-1 495	-2 100
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-916	-1 424
		-2 411	**-3 524**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskuddsinnbetalte leieinntekter	-27 627	-34 799
2950	Påløpte renter	-19 362	-19 362
2961	Revisjon	-15 000	-15 000

Balanse - spesifikasjon

Myra Borettslag Al

	2025	2024
	-61 989	-69 161

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1636.43.50183

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.06.2026	16.731,92	8.419,08	70,00	25.221,00	2.805.936,18
01.07.2026	16.681,87	9.008,13	70,00	25.760,00	2.796.928,05
01.08.2026	17.222,18	8.314,82	70,00	25.607,00	2.788.613,23
01.09.2026	17.170,98	8.366,02	70,00	25.607,00	2.780.247,21
01.10.2026	16.567,23	8.969,77	70,00	25.607,00	2.771.277,44
01.11.2026	17.064,24	8.472,76	70,00	25.607,00	2.762.804,68
01.12.2026	16.463,29	9.073,71	70,00	25.607,00	2.753.730,97
01.01.2027	16.956,19	8.580,81	70,00	25.607,00	2.745.150,16
01.02.2027	16.903,36	8.633,64	70,00	25.607,00	2.736.516,52
01.03.2027	15.219,53	10.317,47	70,00	25.607,00	2.726.199,05
01.04.2027	16.786,66	8.750,34	70,00	25.607,00	2.717.448,71
01.05.2027	16.193,02	9.343,98	70,00	25.607,00	2.708.104,73
01.06.2027	16.675,25	8.861,75	70,00	25.607,00	2.699.242,98
01.07.2027	16.084,53	9.452,47	70,00	25.607,00	2.689.790,51
01.08.2027	16.562,48	8.974,52	70,00	25.607,00	2.680.815,99
01.09.2027	16.507,22	9.029,78	70,00	25.607,00	2.671.786,21
01.10.2027	15.920,92	9.616,08	70,00	25.607,00	2.662.170,13
01.11.2027	16.392,40	9.144,60	70,00	25.607,00	2.653.025,53
01.12.2027	15.809,12	9.727,88	70,00	25.607,00	2.643.297,65
2028	187.798,83	118.645,17	840,00	307.284,00	2.524.652,48
2029	178.794,01	127.649,99	840,00	307.284,00	2.397.002,49
2030	169.270,98	137.173,02	840,00	307.284,00	2.259.829,47
2031	158.988,75	147.455,25	840,00	307.284,00	2.112.374,22
2032	147.992,22	158.451,78	840,00	307.284,00	1.953.922,44
2033	136.023,43	170.420,57	840,00	307.284,00	1.783.501,87
2034	123.284,13	183.159,87	840,00	307.284,00	1.600.342,00
2035	109.554,79	196.889,21	840,00	307.284,00	1.403.452,79
2036	94.840,00	211.604,00	840,00	307.284,00	1.191.848,79
2037	78.913,51	227.530,49	840,00	307.284,00	964.318,30
2038	61.879,69	244.564,31	840,00	307.284,00	719.753,99
2039	43.547,60	262.896,40	840,00	307.284,00	456.857,59
2040	23.867,94	282.576,06	840,00	307.284,00	174.281,53
2041	4.216,30	174.281,53	490,00	178.987,83	0,00

008378

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**39**	**0**	**0**	Betzy Kjelsbergs vei 144A, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 144B, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 144C, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1332.41m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	67.87m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1332.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060214-11	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)	Kjørevei	67.93m^2
	3301 060216-10	ENDRET REGULERING AV ET AREAL MELLOM BETZY KJELSBERGS VEI OG ELIAS KRÆMMERS VEI (8.1.1958)	Boliger	1264.48m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)

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:

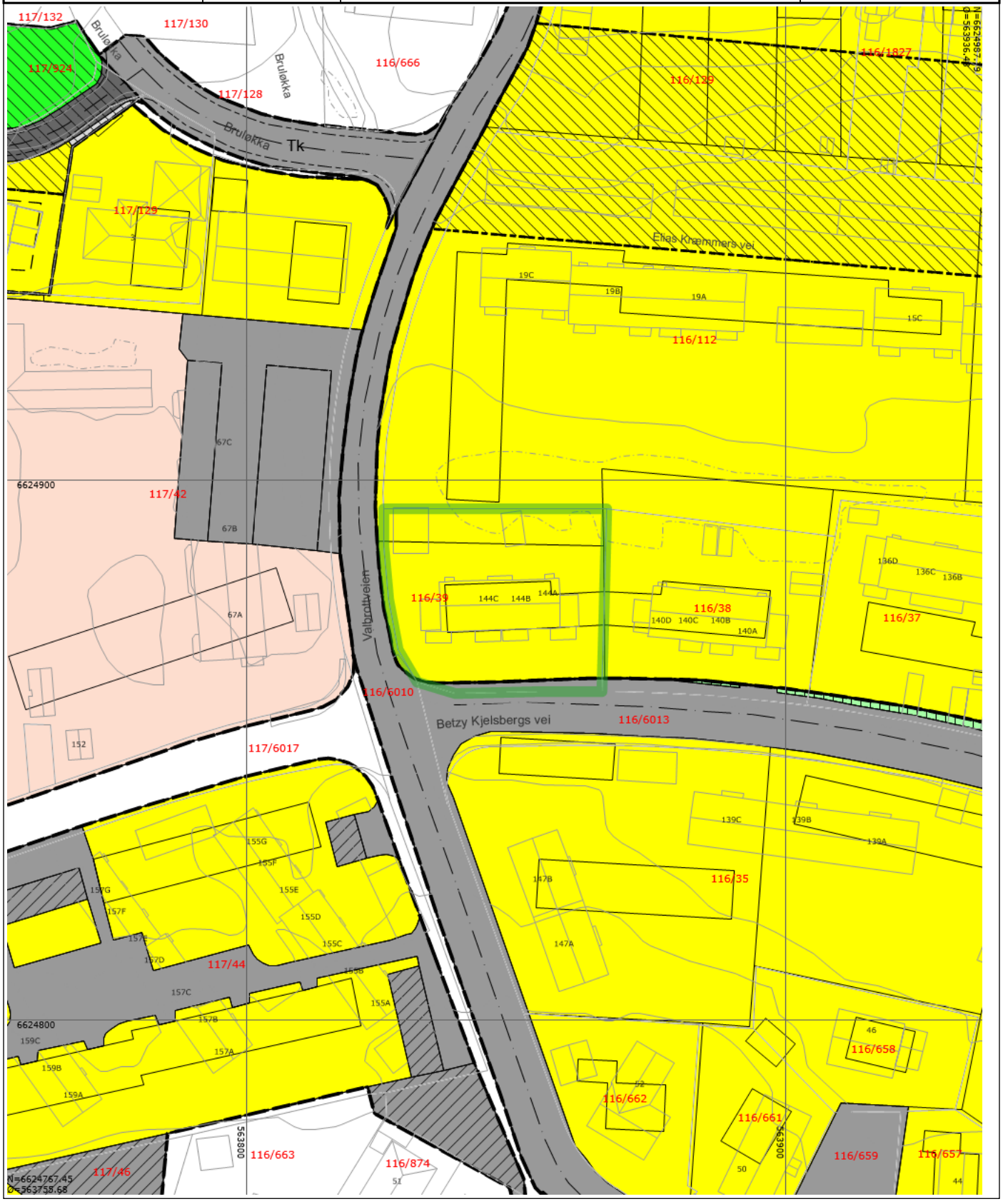
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 144D 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN D			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

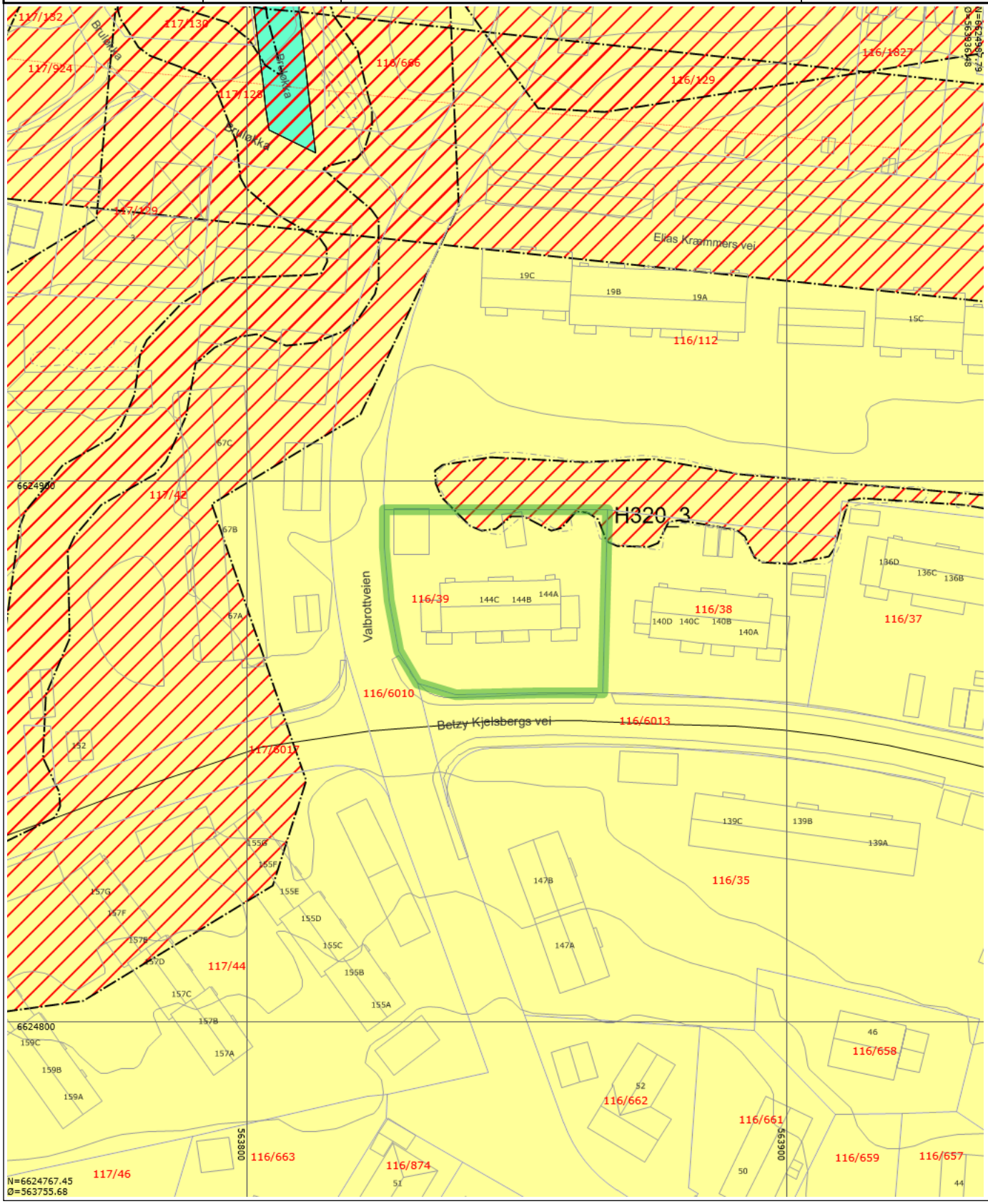
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Elv og bekk	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Parkeringsplass
Annet trafikkområde	Offentlig friområde	Parkbelte industriområde
Felles parkeringsplass	Unyansert formål	

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 144D 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



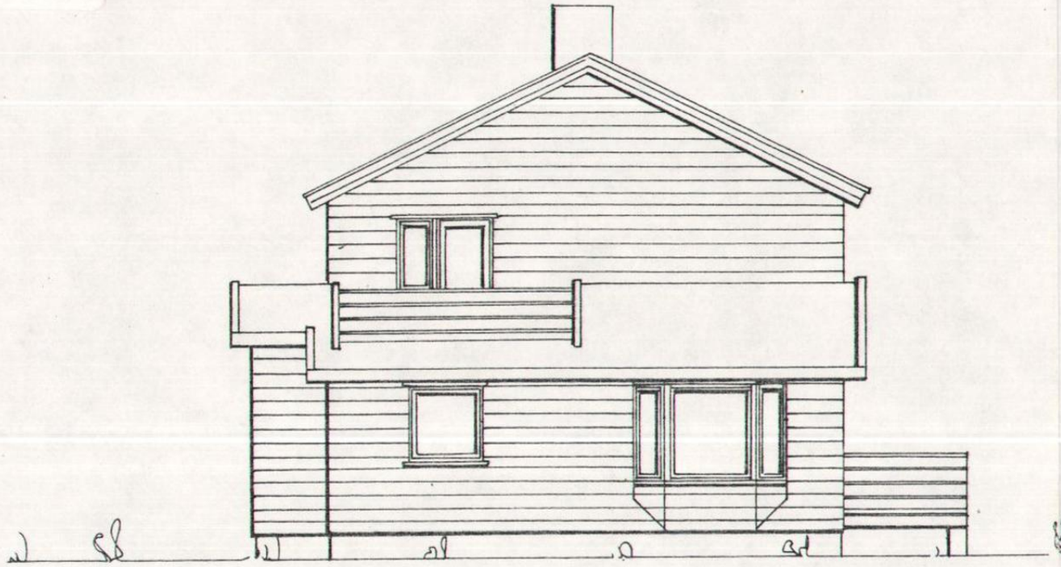
Tegnforklaring

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

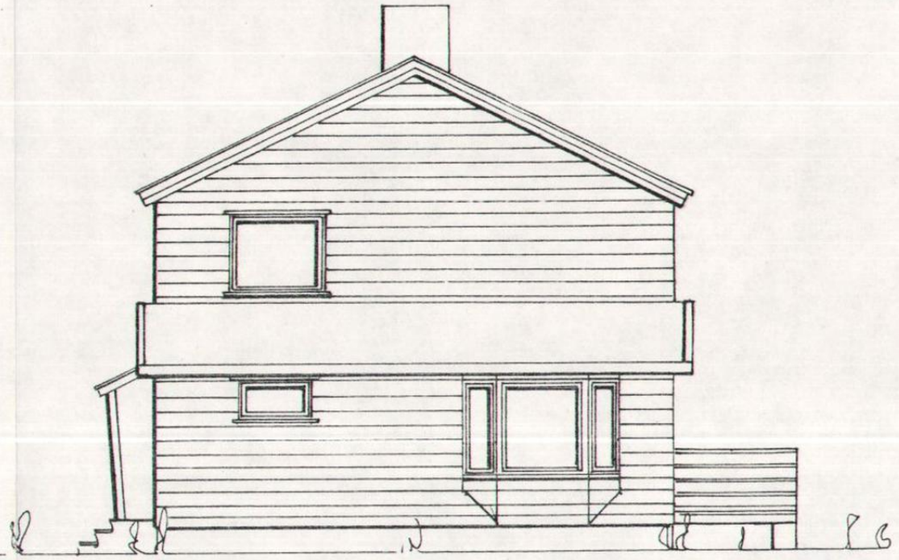
01Y72/90974 Geomatikk
116/36, 116/39 14 Tegning

-6. JUL. 1987
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 596/87

DRAMMEN INGENIØRVESEN
J.nr. 2299-9/7-87

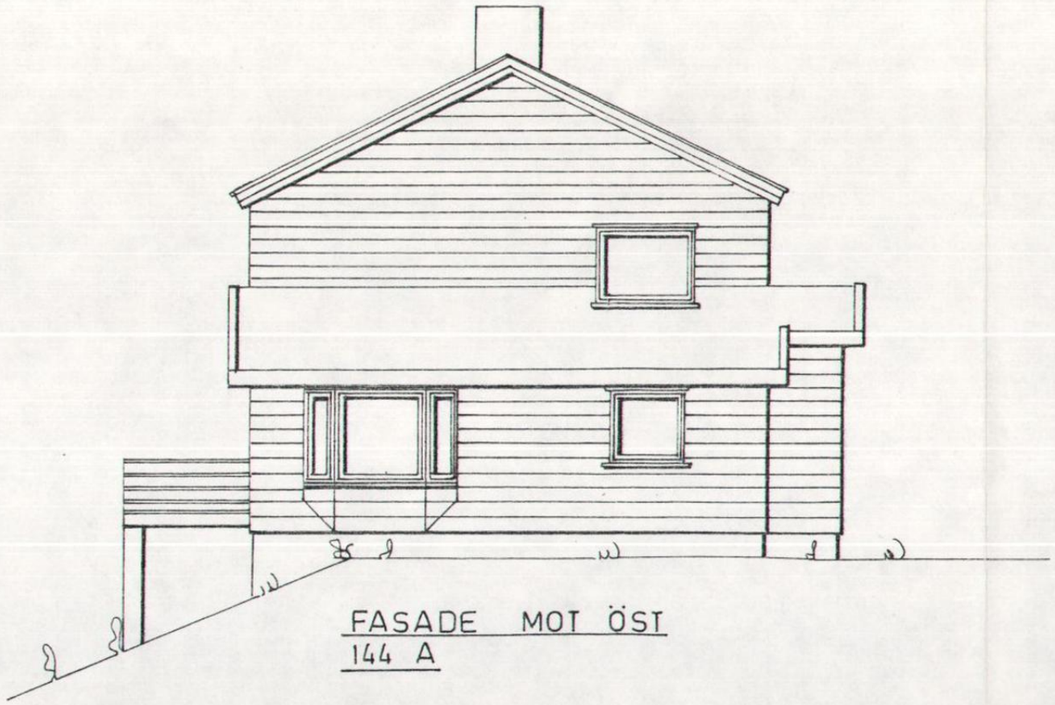


FASADE MOT VEST
144 D



FASADE MOT VEST
132 D

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 8/9 1987
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



FASADE MOT ÖST
144 A

Byggherre
OTTAR LARSEN
LEIF MARTINSEN
JAN BLEGEBERG

G nr. B nr.	Kommune
116 / 39 116 / 36	DRAMMEN

Byggeplass
BETZY KJELSBERGSVEI 132D, 144A, D

TILBYGG REKKEHUS

FASADER

Målestokk	Dato
1 : 100	17.6.87

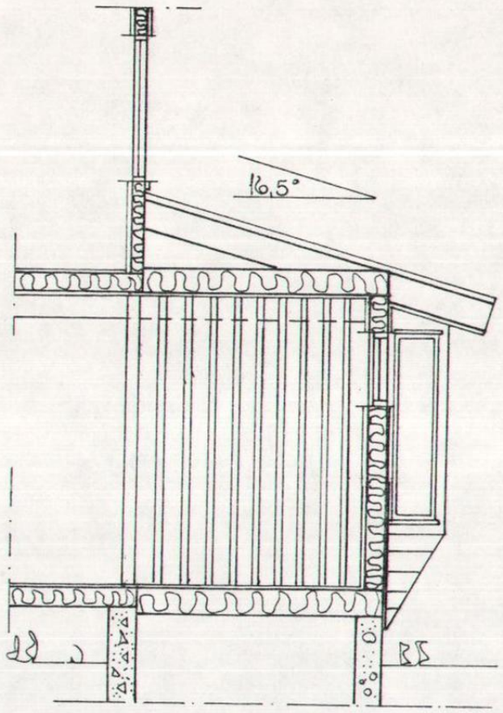
Tegn. av	Tegn. nr.
Arild Kjelsberg	10 - 7

tegneloftet
Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund, Tlf. (03) 75 43 04

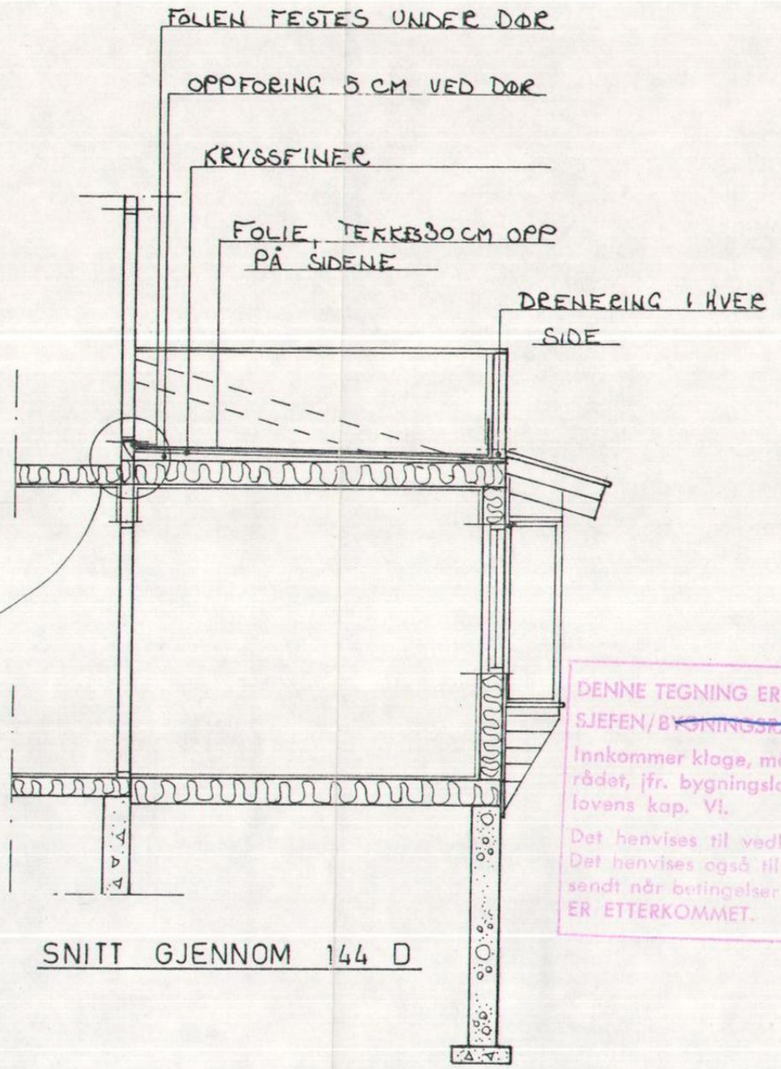
-6. JUL. 1987

DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 596/87

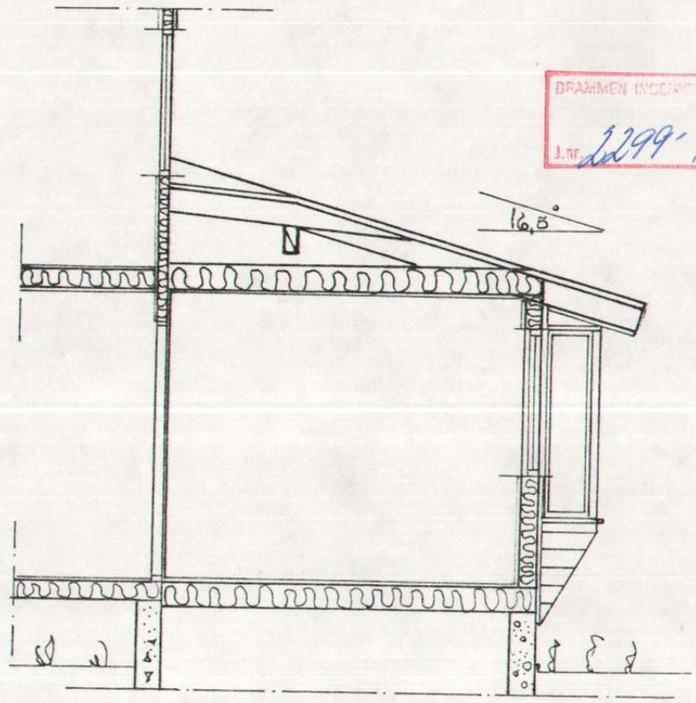
DRAMMEN INGENIØRVESEN J.nr. 2299-9/7-87



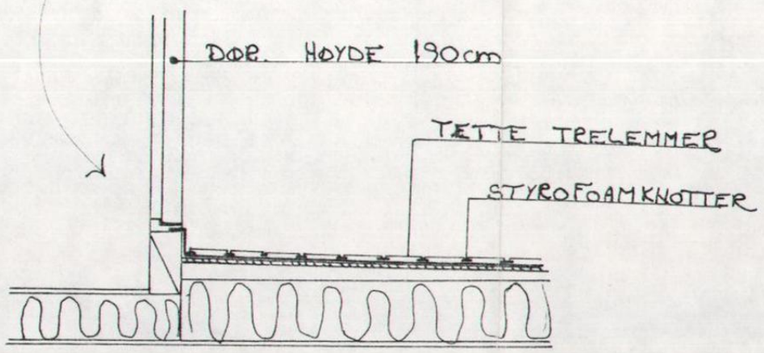
SNITT GJENNOM 132 D



SNITT GJENNOM 144 D



SNITT GJENNOM 144 A



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 8 9 87

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE. Det henvises også til BYGGETILLATELSE som vil bli sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

Byggherre	OTTAR LARSEN LEIF MARTINSEN JAN BLEGEBERG
G.nr. B.nr.	116/36. 116/39
Kommune	DRAMMEN
Byggeplass	BETZY KJELSBERGSVEI 132 D 144A.D

TILBYGG REKKEHUS

SNITT

Målestokk	1:50
Dato	17.6.87
Tegn. av	Arvid L. Tjelthein
Tegn. nr.	10-4

tegnekontoret

Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund, Tlf. (03) 75 43 04

01 Y 66 / 90942
Geomatikk
116/39 11 Tegning

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

DRAMMEN

FASADER	VERTIKALT DELTE 4-MANNSBOLIGER FOR	O.NR. 50 5
M 1:100	A/L MYRA BORETTSLAG	1-3-1958

ARKITEKT MNAL ANTON SOLBRAA BAY. Ø.STORGT. 11. DRAMMEN. TLF. 832675

BETZY KJELSBERGS V. 140 & 132









DRAMMEN BYGNINGSRÅD
DØDSS | 1958

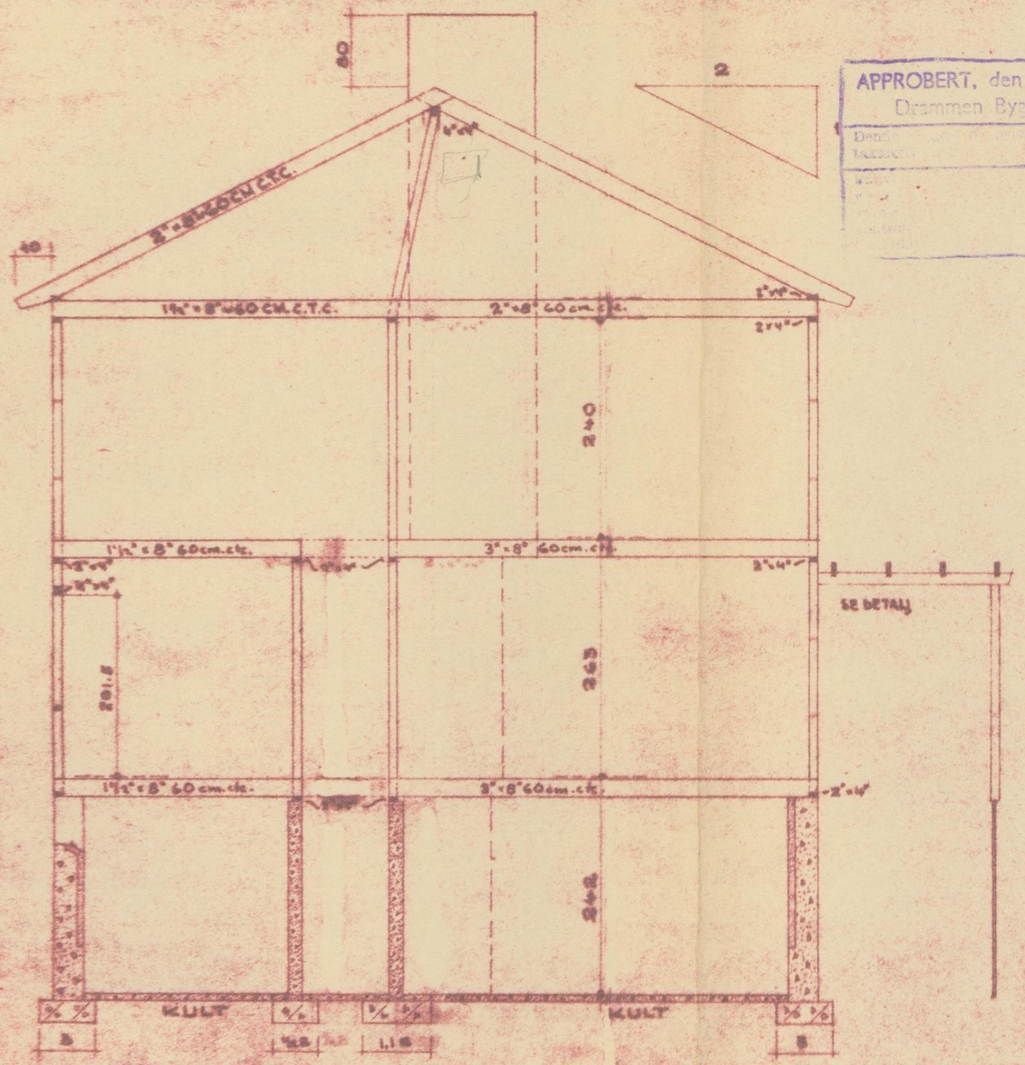
APPROBERT, den 29 MAI 1958
Drammen d
Dato ... ing d
Underskrift ... d ...
... forutsetningene ... gjelder ikke ... Anvisningene ... bygningskontrollen ... om arbeidets gang.

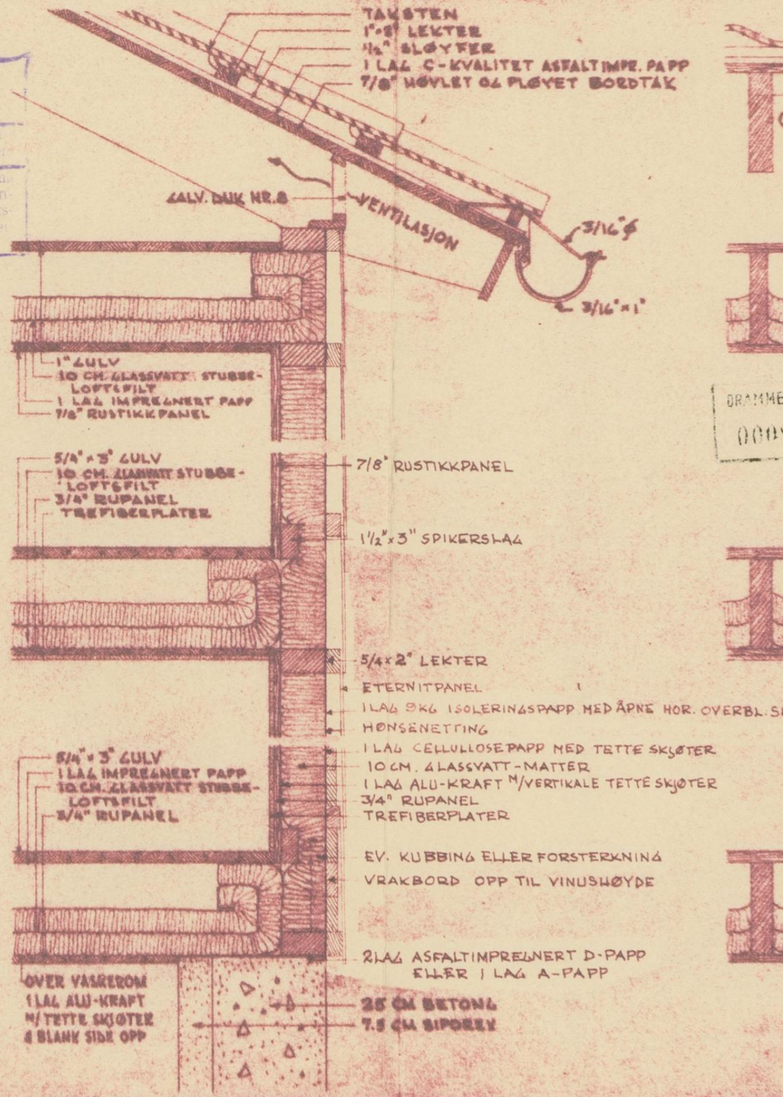
A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG DRAMMEN

SNITT M 1:50	HOVEDSNITT, VEGGDETALJ	O NR. 50
DETALJ M 1:10		6
		1 - 3 - 1958

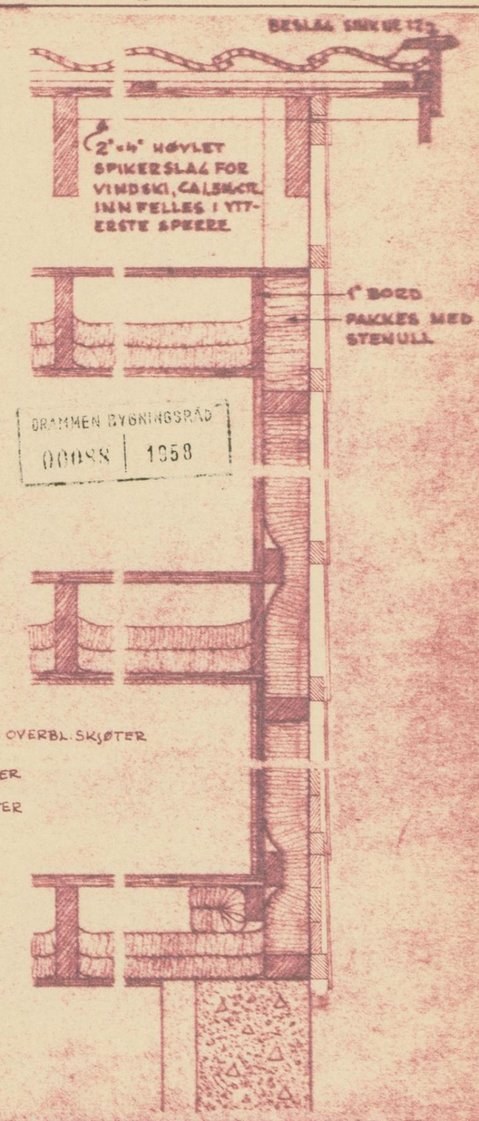
ARKITEKT MNAL ANTON SØLBRAA BAY. Ø. STORGT. 11. DRAMMEN. TLF 832675

APPROBERT, den 29 APR 1958
Drammen Bygningsråd





SNITT GJENNEM YTTERVEGG OG GESIMS, M 1:10



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00088 | 1958

SNITT GJENNEM LAVLYDD M 1:10

69.052/69 mm - 050654 T.2

69.052/69 mm - 050654 T.1

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN

KJELLER – PLAN M 1:50	VERTIKALT DELT 4-MANNSBOLIG FOR A/L MYRA BORETTSLAG	O.NR. 50 TEGN. NR. 2
		3-3-1958

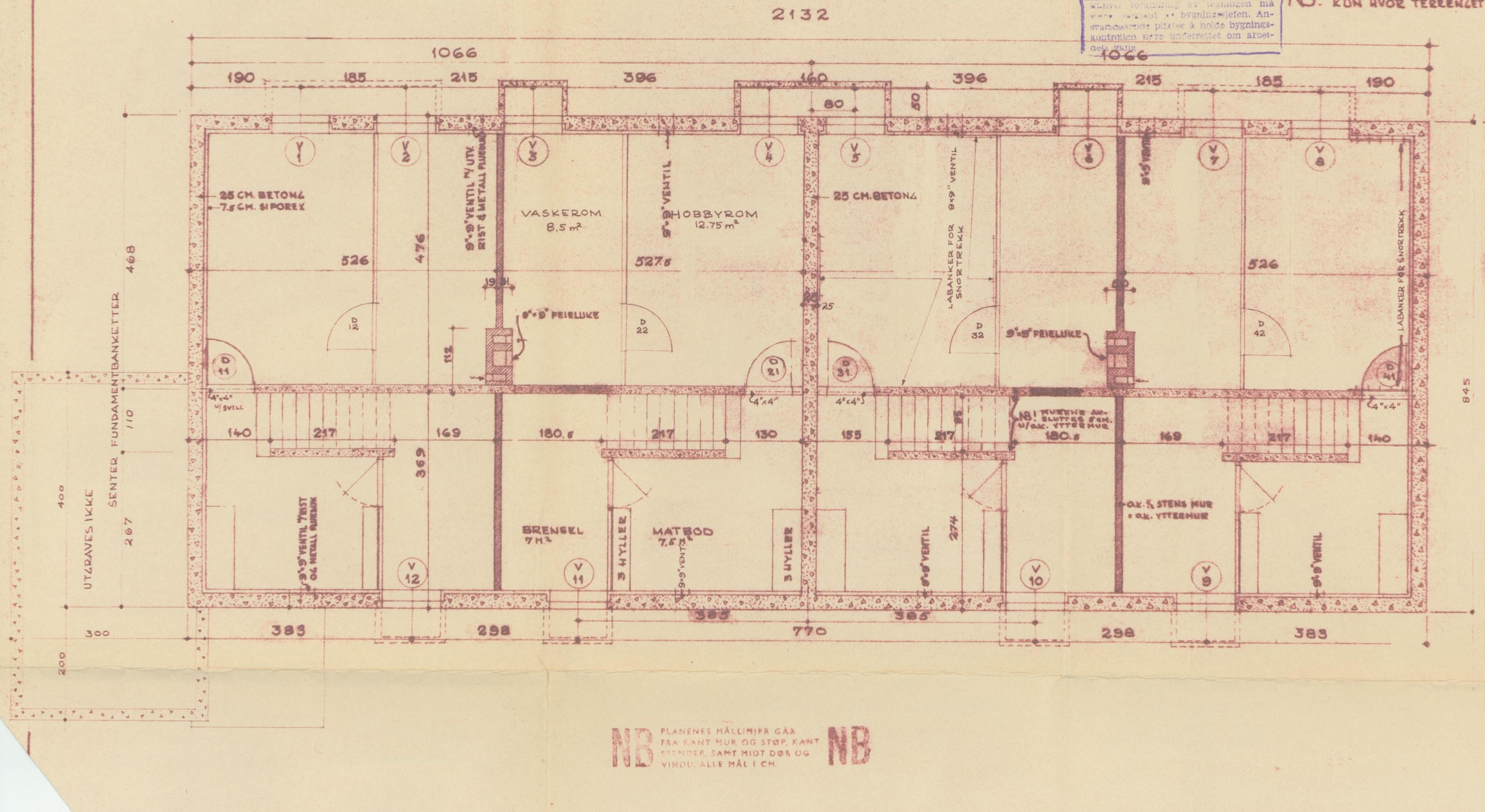
ARKITEKT MNAL ANTON SOLBRAA BAY Ø. STORGT. 11 DRAMMEN TLF. 832675
BETZY KJELSBERGS V. 136 & 144

APPROBERT, den 29. APR. 1958
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsrådets vedtakelse(r) skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av bygningen må være godkjent av bygningsmyndighetene. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN STADSARKIV
08088 1958

0 1 Y 6 7 / 90943 Geomatikk
116/39 11 Tegning

NB! PUNKTERTE LYSKASSER OPPFØRES KUN HVOR TERRENGET KREVER DET



NB PLANENES MÅLLINJER GÅR FRA KANT MUR OG STØP, KANT STENDER, SAMT MIDT DØR OG VINDU. ALLE MÅL I CM. NB

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN

1. ETG. PLAN	VERTIKALT DELT 4-MANNSBOLIG FOR A/L MYRA BORETTSLAG	SKUR 50 3
M 1:50		3 - 3 - 1958
Revidert:		

ARKITEKT MNAL ANTON SOLBRAA BAY Ø STORGT. 11 DRAMMEN TLF 832675
BETZY KJELSBERGS V. 136 & 144.

APPROBERT, den 29 APR 1958
Drammen Bygningsråd

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
APRIL 1958

„A" „B" „C" „D"

225 468 143 460 143 468 225 — 2132

STUE
23 M² L.FL. 2.5 M²

ENTRE
5 M²

KJØKKEN
9.5 M² L.FL. 1,4 M²

V.F.

15x15 cm avtrekk

4"x4" vent

2 stk 4"x4"

NB PLANENES MÅLLINJER GÅR FRA KANT MUR OG STØP, KANT STENDER, SAMT MIDT DØR OG VINDU. ALLE MÅL I CM. NB

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN

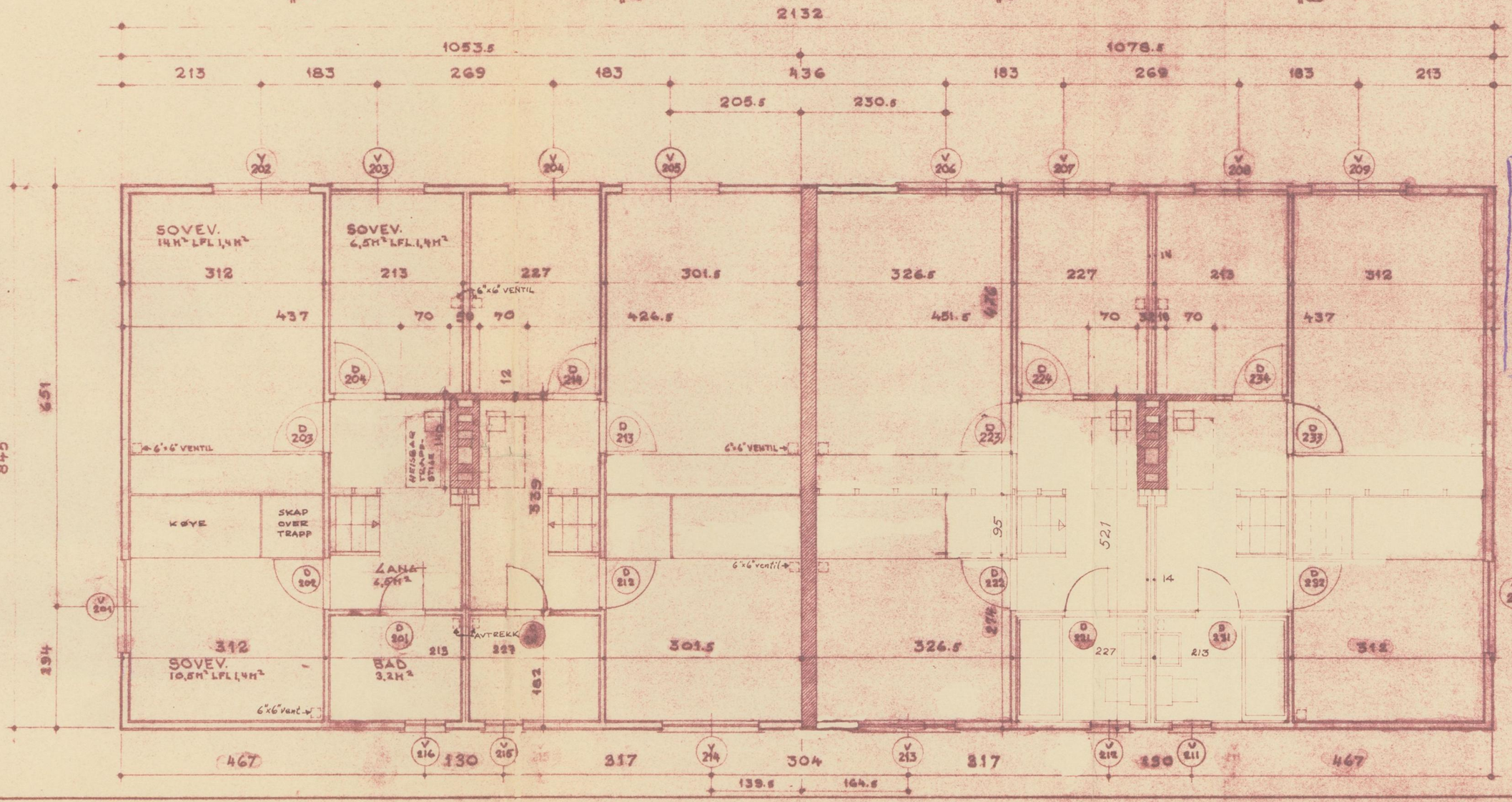
2.ETG. PLAN M 1:50	VERTIKALT DELT 4-MANNSBOLIG FOR A/L MYRA BORETTSLAG	O.NR. 50 4
Revidert:		3-3-1958

ARKITEKT MNAL ANTON SOLBRAA BAY. Ø. STORGT. 11 DRAMMEN TLF 832675

NB PLANENES MÅLINJER GÅR FRA KANT MUR OG STOP KANT STENDER, SAMT MIDT KARM OG VINDU. ALLE MÅL I CM.

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
OPPNR. 1058

APPROBERT, den 29 APR. 1958
Drammen Byggingsråd

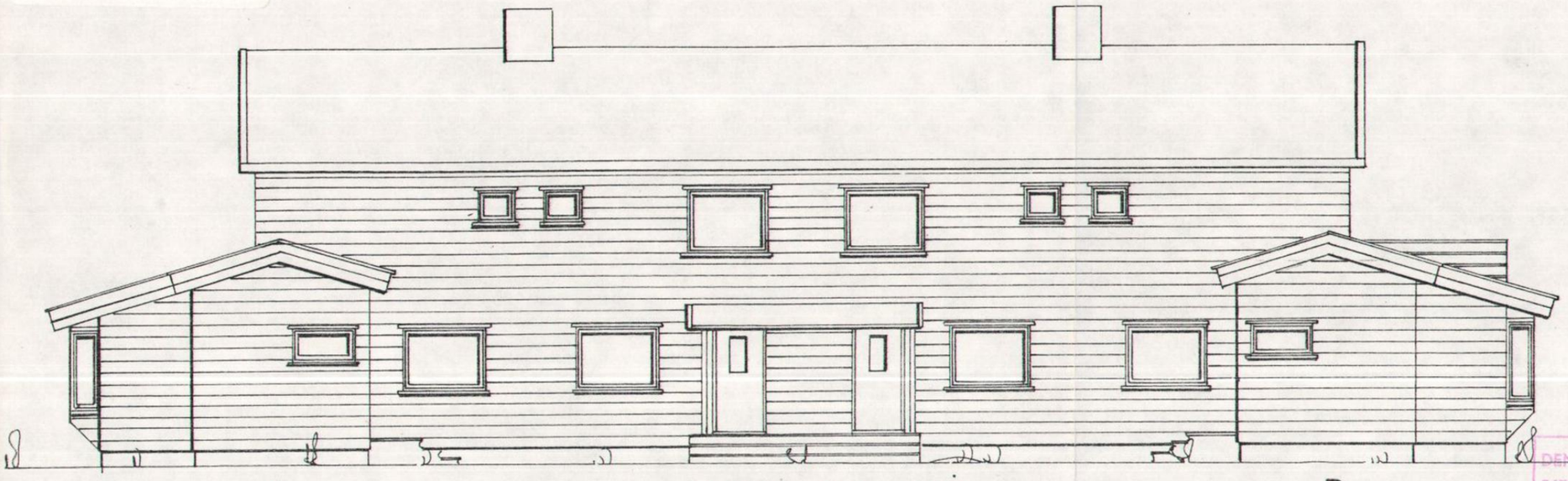


NB PLANENES MÅLINJER GÅR FRA KANT MUR OG STOP KANT STENDER, SAMT MIDT KARM OG VINDU. ALLE MÅL I CM.

01Y74/90976 Geomatikk
116/36, 116/39 14 Tegning

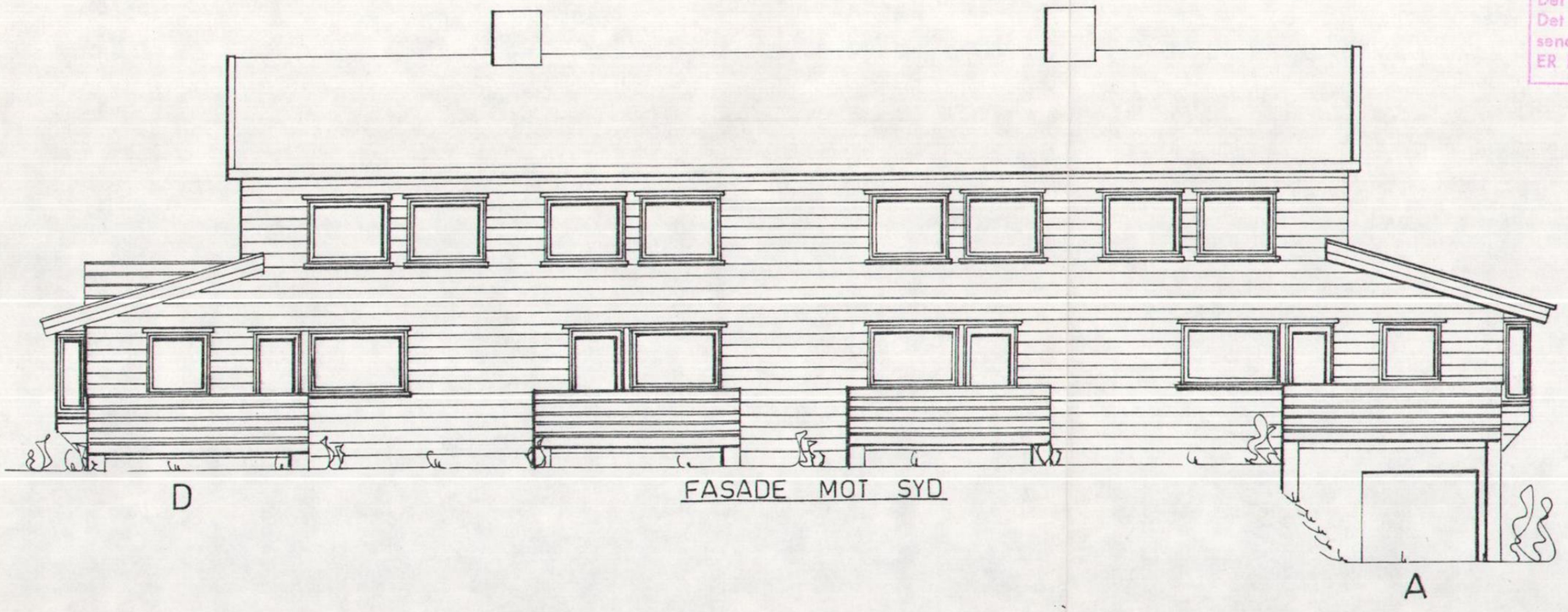
-6. JUL. 1987
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 596/87

DRAMMEN INGENIØRVESEN
J.NR. 2299-9/7-87



A FASADE MOT NORD D

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 8.9.87
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.



D FASADE MOT SYD A

Byggherre
OTTAR LARSEN
LEIF MARTINSEN

G nr. B nr.	Kommune
116 / 39	DRAMMEN

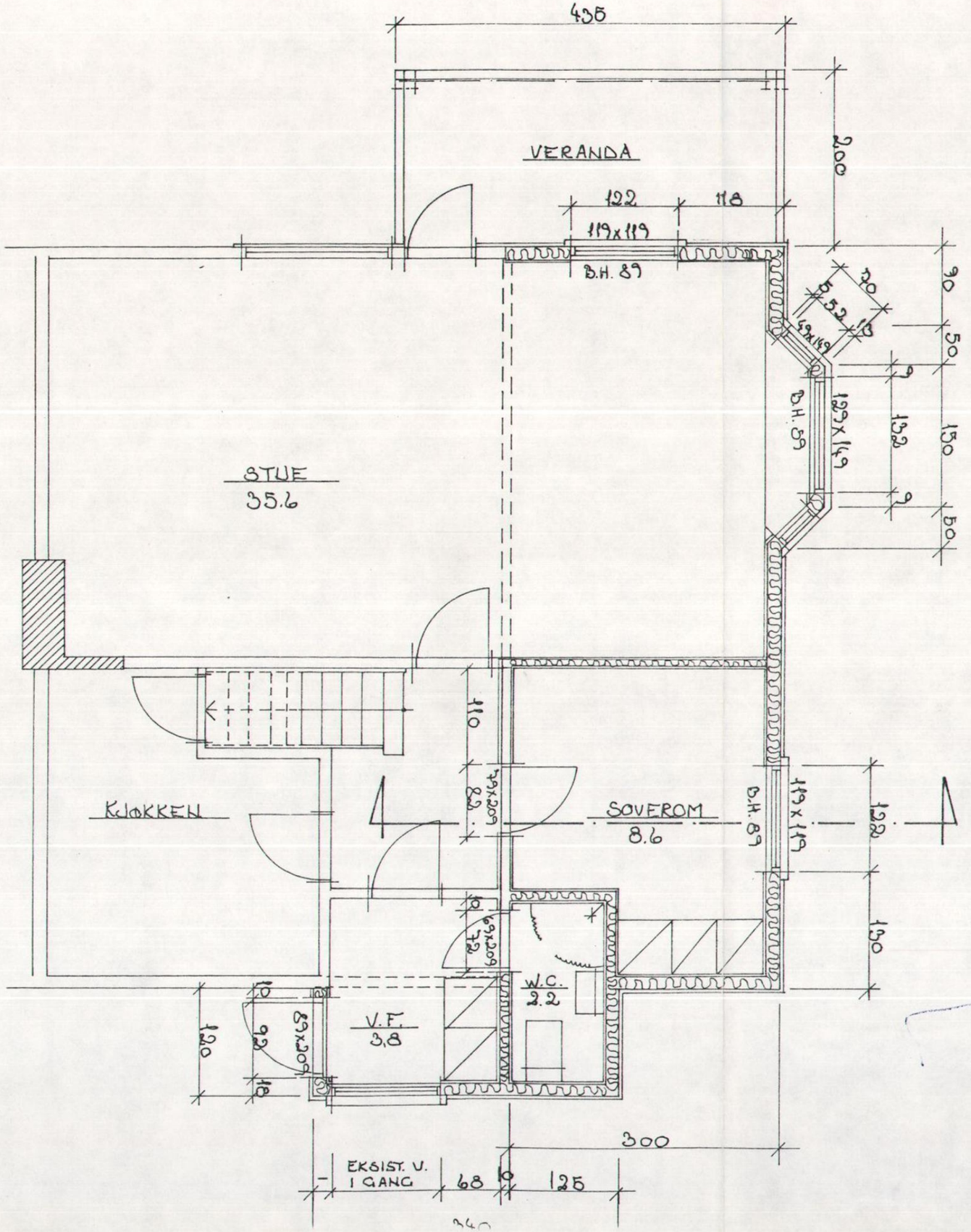
Byggeplass
BETZY KJELSBERGSVEI 144 A,D

TILBYGG REKKEHUS

FASADER

Målestokk	Dato
1:100	17. 6. 87
Tegn. av Arvid Kjelsheim	Tegn. nr. 10-5

tegneloftet
Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund, Tlf. (03) 75 43 04



-6. JUL. 1987

DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 598/87

DRAMMEN BYGGESAKSAVDELINGEN J.nr. 2299 9/7-87

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 8/9 87

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

NY VEGG

VEGG FJERNES

Byggherre

OTTAR LARSEN

G.nr. B.nr.	Kommune
116 / 39	DRAMMEN

Byggeplass

BETZY KJELSBERGSVEI 144 D

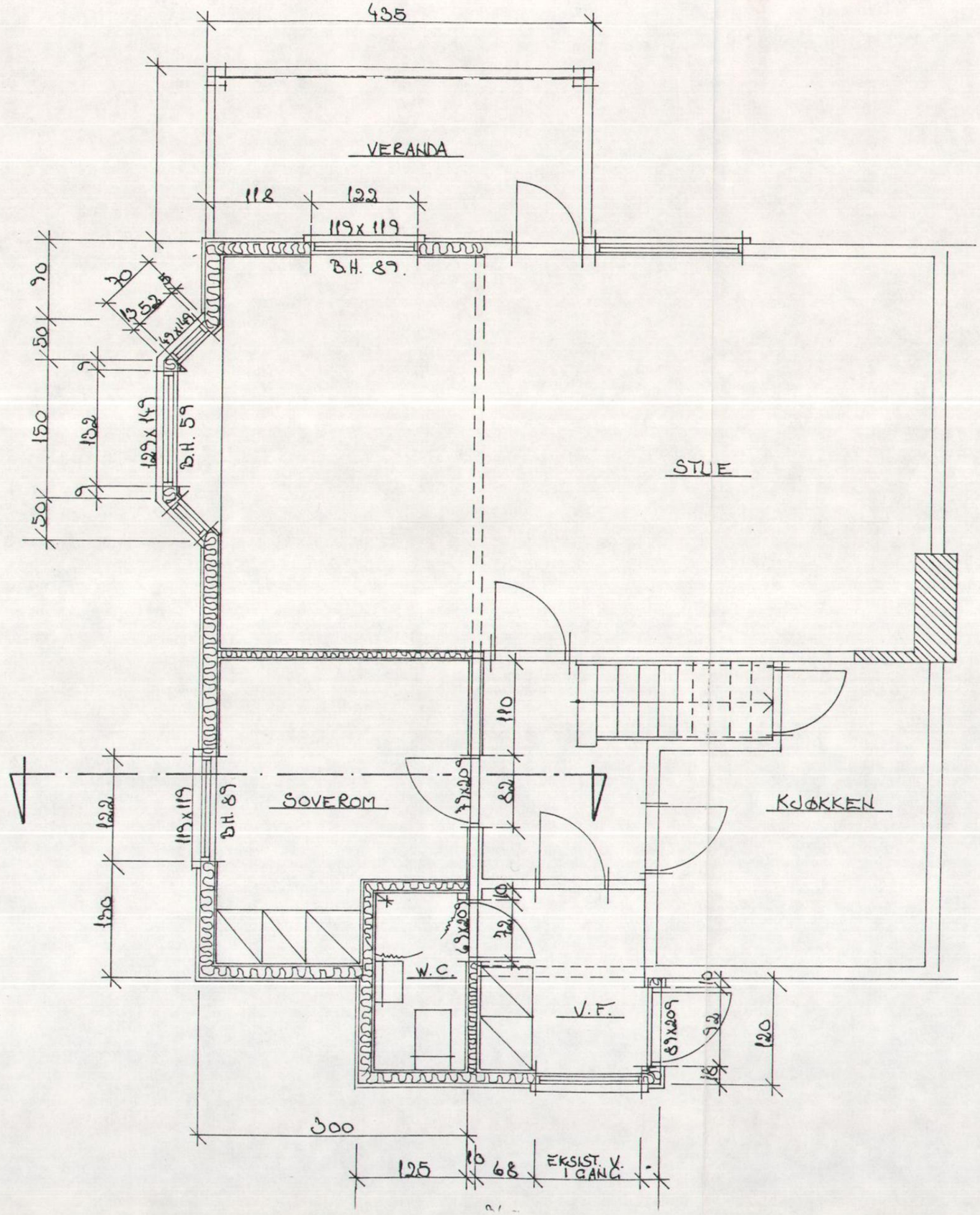
TILBYGG REKKEHUS

PLAN 1. ETG.

Målestokk	Dato
1:50	17.6.87

Tegn. av	Tegn. nr.
Steel L. Tjelsheim	10 – 1

tegneloftet
Stasjonsgata, Posthoks 186, 3301 Hokksund, Tlf. (03) 75 43 04



-6. JUL. 1987

DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr. 916/87

DRAMMEN KOMMUNE
J.nr. 2299-9/7 87

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 8.9.87
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

NY VEGG

VEGG FJERNES

Byggherre

LEIF MARTINSEN

G.nr. B.nr.	Kommune
116 / 39	DRAMMEN

Byggeplass

BETZY KJELSBERGSVEI 144 A

TILBYGG REKKEHUS

PLAN 1. ETG.

Målestokk	Dato
1:50	17.6.87

Tegn. av	Tegn. nr.
Eivind Kjelsberg	10 - 2

tegneloftet
Stasjonsgata, Postboks 166, 3301 Hokksund, Tlf. (03) 75 43 04

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 06.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 144D, 3024 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN KOMMUNE

DRAMMEN VARMETEKNIKK AS
Hallingrudveien 20
3031 DRAMMEN

Dato: 04.01.2022
Saksnr.: BYGG-21/01779-8
Deres ref.:

Betzy Kjelsbergs vei 144, Ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner firemannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116/39/0/0 Betzy Kjelsbergs vei 144A
Ansvarlig søker:	DRAMMEN VARMETEKNIKK AS
Tiltakshaver:	MYRA BORETTSLAG AL

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak, mottatt 27.10.2021.

Det ble gitt tillatelse 11.10.2021 til rehabilitering av firemannsboligens to skorsteiner med 180 mm stålrør, i sak med saksnummer 21/01779.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner med innføring av nye røykkanaler med diameter 180 mm.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Firemannsboligens to skorsteiner har blitt rehabilitert ved innføring av nye røykkanaler/stålrør med diameter 180 mm.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 26.10.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
Avdelingsingeniør

Linda Hoffmann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: MYRA BORETTSLAG AL

85-86-87-88/58.

Tømmermester Sverre Borge Johansen,
Solbakken 49,
Drammen.

Ang. Betzy Kjelsbergs vei 140-142-136-132, A/L Myra Borettslag.

Under ferdigbefaring var følgende å anmerke:

Balkonger i 1. etasje ikke ferdig.
Det må legges plater under feieluker på loft. Pipen må rengjøres for mursteinsrester og mørtel.
Avtrekksventilene - som nu stopper på loft - må føres over tak hvis ubehag oppstår.
Brannstiger må anskaffes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 16. mars 1959.
For bygningssjefen

Erling Rustad.

Gjenpart sendt byggherren.

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 144D 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Sti	Gangfelt avgrensning
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegbom
Vegdekkekant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Stikkrenne	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elv og bekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass	Bebygd område	Annet

Betzy Kjelsbergs vei 144D

Nabolaget Åssiden - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Offentlig transport

Valbrottveien Linje 3, 51N	1 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

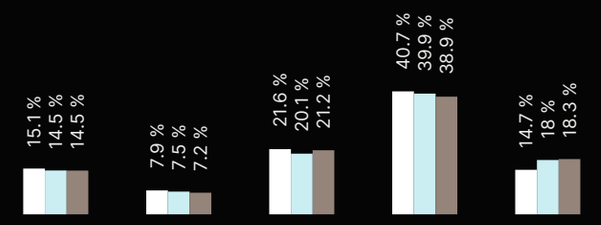
Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Farmen	5 min
Albjerk Bil Drammen	6 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sinapse Play	3 min
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (... 46 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden Post i butikk	6 min 0.6 km
Meny Åssiden	8 min

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

Betzy Kjelsbergs vei 144D

Nabolaget Åssiden - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Valbrottveien Linje 3, 51N	1 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Farmen	5 min
Albjerk Bil Drammen	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

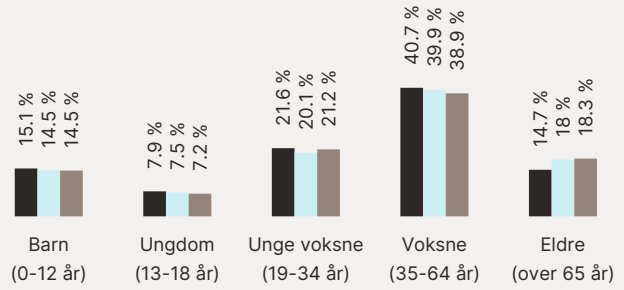
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sinapse Play	3 min
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (... 46 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden Post i butikk	6 min 0.6 km
Meny Åssiden	8 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

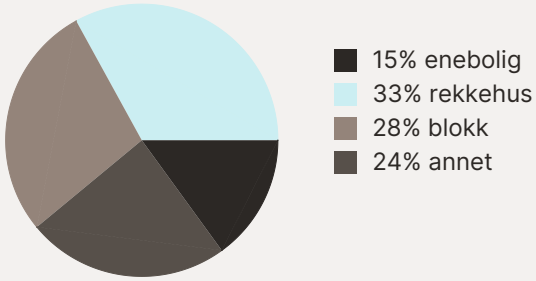
Gateparkering
Lett 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Kjøsterud skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Lijordet balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
SKY Fitness Drammen	10 min
SATS Åssiden	12 min

Boligmasse



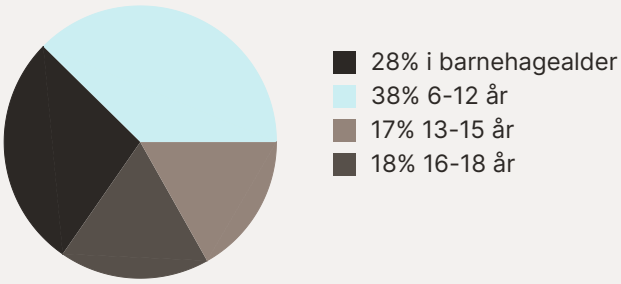
«Hyggelig og hjelpsomt nabolag. Barn får leke fritt og det er en flott blanding av eldre og unge!»

Sitat fra en lokalkjent

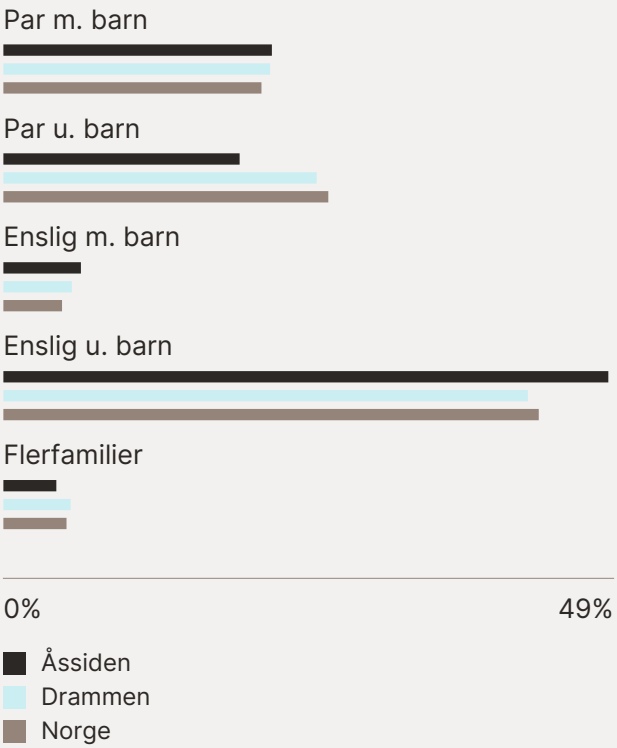
Varer/Tjenester

Solberg Senter	6 min
Apotek 1 Pålsøya	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



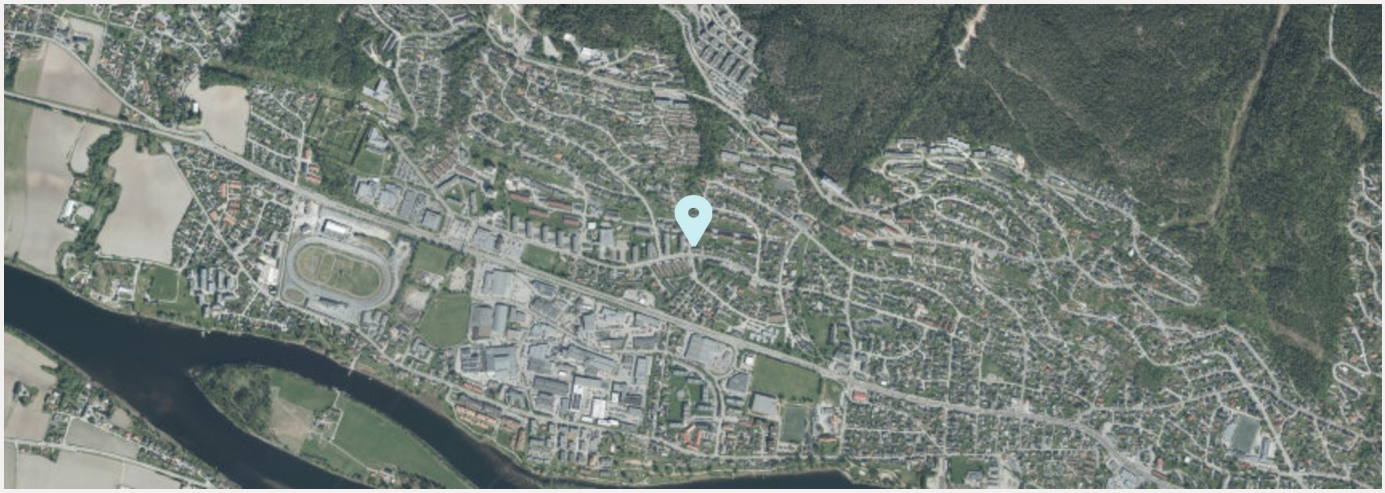
Familiesammensetning

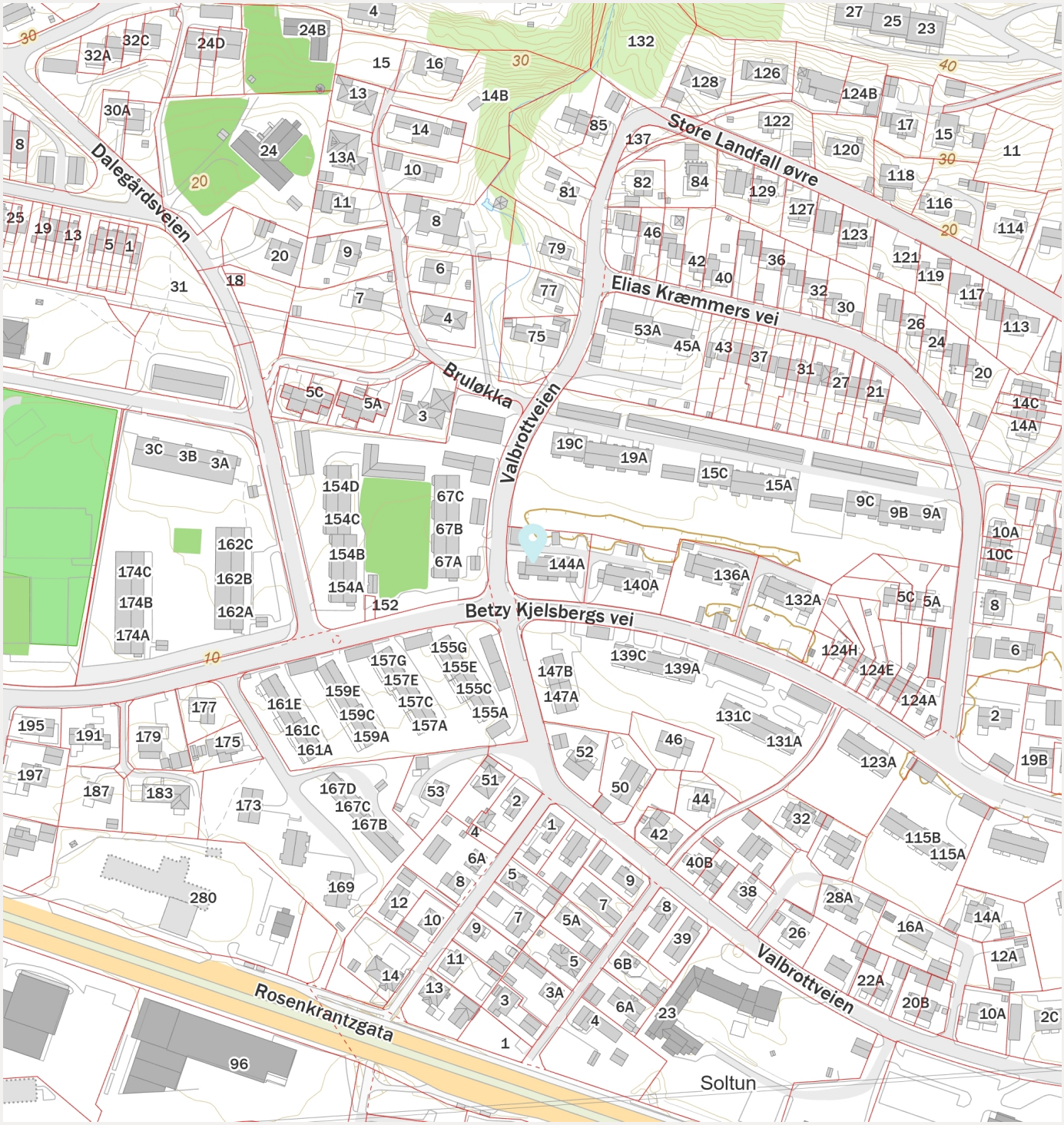


Sivilstand

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

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





FINN 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