

Lauritz Hervigs vei 124D



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 124D



Salgsoppgaven produsert 25. februar 2025

Fjell

Lys og fin andelsleilighet med barnevennlig beliggenhet - 3 soverom - Innglasset balkong - A-konto varme/vann inkl.

Prisantydning	2 290 000,-
Fellesgjeld	190 924,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 482 274,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 972,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1967

Megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no


124


96



Kort fortalt

- Velkommen til Lauritz Hervigs vei 124D på Fjell!

- Dette er en oppgradert og flott 3-roms andelsleilighet i lavblokk på fjell. Leiligheten har en barnevennlig beliggenhet på Fjell med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare, busstopp idrettstilbud og turområder med mer. Det er flott lekepark i nærområdet for barna i borettslaget.

- Høydepunkter:
- 3 gode soverom
- Innglasset balkong på ca 9 m2
- Nesten alle vinduer er nye i 2025
- Landlig og hyggelig utsikt fra kjøkkenvindu
- Leiligheten disponerer 2 stk boder i kjeller
- A-konto varme/vann er inkl. i felleskostnader
- Pent opparbeidet fellesområde med gressplen, sittebenker og lekeplass
- Mulighet for parkeringsplass tildelt etter venteliste (526 parkeringsplasser fordelt på 550 leiligheter)

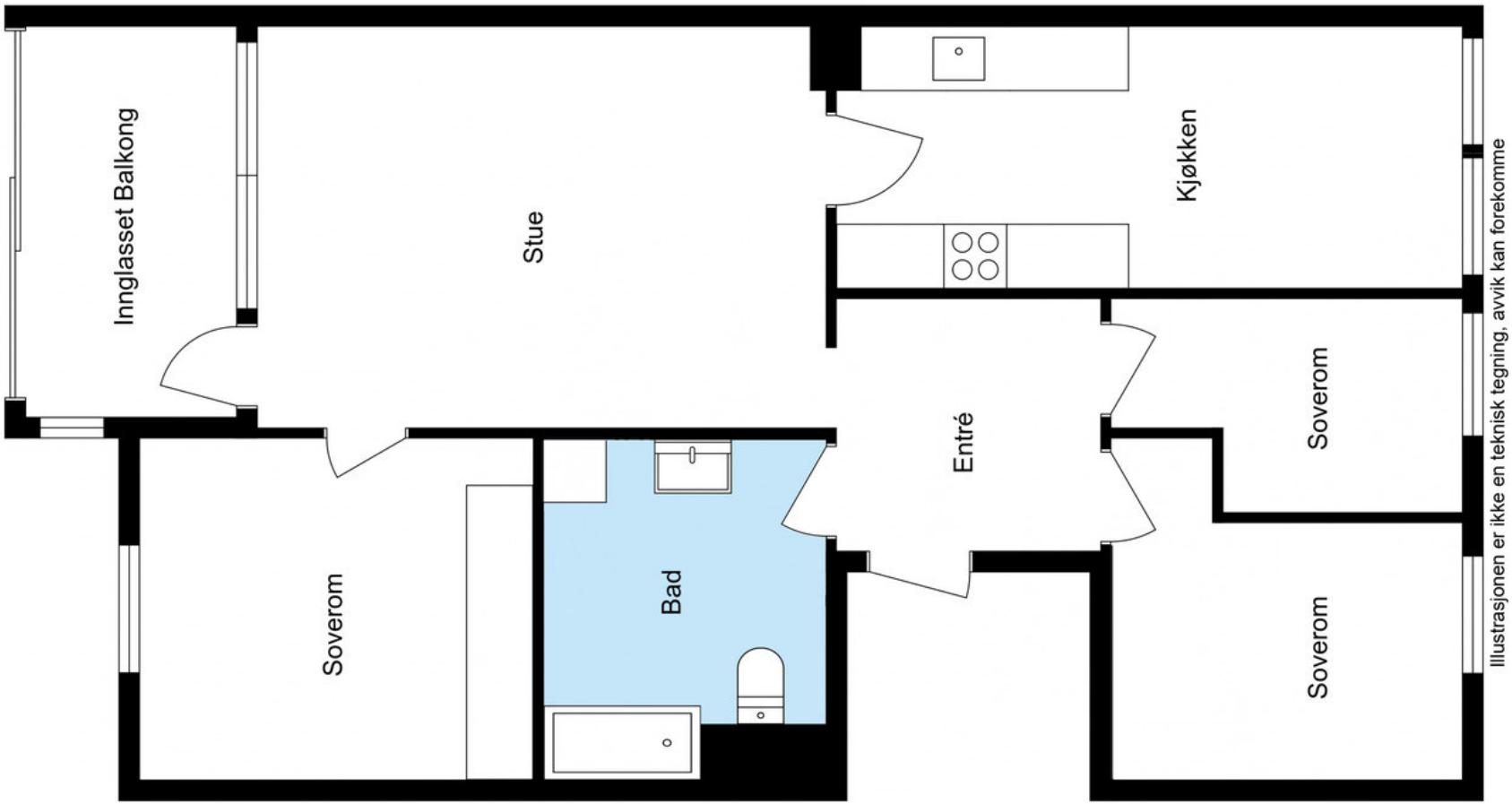
Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	7 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	87 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, 3 soverom, bad, kjøkken
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 7 kvm.


Innglasset Balkong
Stue
Kjøkken
Entré
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

































Informasjon

Lauritz Hervigs vei 124D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0034/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 124D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 203 i Fjellhagen Borettslag, org.nr. 954735397

Selger
Yonas Tesfay Asfha

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
190 924,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 480 924,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 482 274,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 491 574,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, 3 soverom, bad, kjøkken
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

3. Etasje: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Innglasset balkong på 9 m2 med adkomst fra stue.
Leiligheten disponerer 1 stk madbod i kjeller på ca 1 m2, og 1 stk bod på ca 6 m2.

Standard

Entré:
Velkommen inn. Lys og fin entré med gode oppbevaringsmuligheter i skap og skoskap.

Stue:
Flott stue med god plass for romslig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Fra stuen er det adkomst til innglasset balkong på ca 9m2. Den innglassede balkongen er som en forlengelse av stuen, og kan brukes både sommer og vinter.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat og flisfelt mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og micro. Forøvrig frittstående hvitevarer. Det er god plass for spisebord på kjøkkenet, med hyggelig utsikt fra kjøkkenvindu.

Soverom:
Leiligheten har totalt 3 soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er god plass for romslig garderobeskap.
Soverom 2 og 3 er også av fine størrrelser og passer perfekt som barnerom.

Bad:
Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Fjellhagen borettslag har pr. dags dato 526 parkeringsplasser til fordeling blant sine 550 leiligheter. Det blir tildelt én merket p-plass pr. leilighet for de som har bil og førerkort. Tildeling av parkeringsplass finner sted etter ansiennitet/venteliste.

Borettslaget har oppgradert infrastruktur for el bil lading. Beboer bestiller og monterer lader selv, lader er inkludert i abonnementet som koster fra 299,- mnd i tillegg kommer spottpris på strøm, 3øre/kWh handelkostnader. Fastpris på nettleie 88øre/kWh.

Når en plass blir ledig har noen av blokkene lister dersom det er p-plass nær blokken. Ellers blir plassen tildelt ny beboer dersom ovennevnte krav er oppfylt. Før utlevering av p-skilt må det betales engangsavgift på kr 600,-. Ved innlevering

av skilt får andelseier kr 300,- tilbake.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt bad i 2017 og montert vask og speil i 2024.
- Lagt heller på balkong. Utført av ufaglært.
- Ny termostat på bad. Utført av faglært men foreligger ikke samsvarserklæring.
- Arbeider utført på soverom på egeninnsats.
- El-kontroll utført i 10.02.2025, 4 -5 avvik, har fått utbedret feilene via elektriker og sendt inn dokumentasjon til Fyrsentralen.
- Byttet gulv, listet, dører, karmer og tatt overflater i leiligheten. Utført av ufaglært.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Leiligheten ligger i 3. etasje.
- Grunnmur av støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong, kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp/shingel.
- Etasjeskiller av betongdekke.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.
- Avløpsrørene er utført i plast.
- Leiligheten har kun naturlig ventilasjon, med vindusventiler i oppholdsrom og veggventiler på bad.
- Leiligheten har fjernvarme med radiator.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.
- Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkongdør grunnet slitte tetningslister rundt dørkarmer.
- Innvendige overflater grunnet en del slitasjegrad med mindre hakk i gulv, ufagmessig utførelse på vegger og gulv inkludert dårlig finish mellom gulv og vegger, samt manglende lister. Det er sprekker/riss i vegger og generelt ujevn overflatebehandling.
- Innvendige dører grunnet oppsvulming på dør til bad samt flere dører med løse håndtak.
- Våtrom grunnet utførelsen av membran og sluk har ingen dokumentasjon, manglende synlig drensåpning, fuktmerker på innerdør og kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken grunnet skader på overflater/innredning, en kjøkkenskuff mangler og det er en del slitasje, det er kun kullfilterventilator og viften mangler filter.
- Vannledninger mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon grunnet avvik i ventilasjonsløsning ift. gjeldende krav, det er mangelfull ventilering i ett eller flere rom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført siden ikke mulig fra rommet ved siden av som grenser til fellesarealer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Vaskemaskin
- Skap på badet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 517 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 972,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr. 6 309,- (kommunale avgifter, trappevask, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, drift og vedlikehold av borettslaget, vaktmestertjenester, bygnningsforsikring, grunnpakke TV/internett, nedbetaling fellesgjeld, plenklipping/snørydding mm.)
Varme/Vann kr. 1 032,-
Diverse utgifter kr. 586,-

Neste registrerte endring i felleskostnader er 01.01.2026 hvor posten diverse utgifter øker med kr. 23,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 866 153,-
Som sekundærbolig kr. 3 464 610,-

Borettslaget

Om borettslaget

Fjellhagen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954735397. Borettslaget består av 550 andeler.

Ved salg av andel i dette borettslaget, kreves det fra styret i henhold vedtak i generalforsamlingen at det skal utføres el-sjekk/våtromssjekk i boligen. Dette er utført i denne leiligheten og ligger vedlagt i prospeketet.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.fjellhagen.no

I prospektet ligger styrets innkalling til årsmøtet for 2024 med årsberetningen, budsjett og regnskap.
Årsberetningen inneholder viktig informasjon om styrets arbeid og prosjekter som har vært gjennomført og er under arbeid. Interessenter bes om å sette seg inn i papirene for å få oversikt.

Saker som er under arbeid som er verdt å merke seg:
- En omfattende energikartlegging er i gang etter avtale med Energihuset. Rapporten er ikke klar enda, men vil bli et grunnlag for videre rehabilitering av bygningene våre. Det er søkt om og innvilget støtte fra Enova til kartleggingen.
- Prosjekt for utskifting av yttervinduer. Tidspunkt er satt til etter sommeren 2024 slik at vi får tid til å avslutte prosjektet med leilighetsdører og alle kostnader er tilbakebetalt fra andelseiere. For 124A er vindusprosjekt ferdig utført.

Styreleder opplyser om at felleskostnadene er økt i forbindelse med vindusprosjekt og generelle økte kostnader i samfunnet. Det er ikke planlagt ytterligere kostnader i 2025.

Forretningsfører opplyser om at neste registrerte økning i felleskostnader er 01.01.2026 med 32 kr.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 190 924,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 62499540030, Nordea Bank Abp,filial i Norge
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 2.77% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 05.02.2025: 33 540 004
Andel av saldo: 61 495
Første termin: 30.03.2019Første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.12.2033)
Fastrente 1,92%(Swap)+margin 0,85% til 29.6.29. med avdragsstruktur over 15 år.Lånet fornyes hver andre år!

Lånenummer: 67143561284, Nordea Bank Abp,filial i Norge
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 2.83% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 05.02.2025: 26 666 670
Andel av saldo: 48 893
Første termin: 30.12.2019Første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2039)
6 mnd.NIBOR inkl.margin på 0,85 %.Lån avdragstruktur over 20 År .

Lånenummer: 94937049026, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.02.2025: 13 926 335
Andel av saldo: 25 534
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)
Flytende renter

Lånenummer: 94937074195, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 05.02.2025: 30 000 000
Andel av saldo: 55 004

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)
Flytende renter

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

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

Fellesformue

Kr 41 129,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 9 013 103,-. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr 10 228 129,-. Styreleder opplyser om at regnskapet for 2024 endte med et overskudd på ca 5.000.0000,- og at det i 2025 vil bli ca samme budsjett mellom 5 - 7.000.000,- med mindre det dukker opp noe utforutsett.

Det er ikke planlagt noen ytterligere økte kostnader eller prosjekter. Vindusprosjektet som er utført/utføres i 2025 er det siste store planlagt prosjektet, men det er alltid noe vedlikehold i et så stort borettslag.

Årsrapport for 2024 og budsjett for 2025 foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt (tall er kun videreformidlet fra styreleder). Dette ferdigstilles/offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp til årsmøte eller utfall av regnskap for 2024/2025. På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig med økte kostnader i tiden fremover.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Måke egen parkeringsplass ved behov

Dyrehold

Husdyrhold tillatt etter spesielle regler, se husordensreglenes pkt 12.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82991225

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 119 998 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil

bli skiltet med Nordvik skilt ved felles visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet i populær blokk på Fjell.
Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig kommunikasjon, barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettstilbud, dagligvare og flotte friområder med blant annet aktivitetspark. Busstopp rett utenfor blokka, med hyppige avganger til sentrum. Kun ca. 4 minutter gangavstand til barneskole og idrettstilbud med kunstgressbane.

Umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder i skog og mark, med bade- og fiskevann og et velutviklet lysløypenett. Ca. 13 min. med bil til Drammen sentrum med alle fasiliteter. Kort kjøretur til Strømsø Senter og Gulskogen senter som har rikelig med butikker og andre servicetilbud.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til busstopp "Ltz. Hervigs vei 82" med linje 3 og 37. Ca. 10 min med bil til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Kongsberg og Asker/Oslo. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Fjellhagen barnehage, Senterbarnehagen og Skattekisten barnehage som alle ligger ca. 4-8 minutters gange fra leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Nærmeste barneskole er Fjell skole som ligger ca. 13 minutters gangavstand fra leiligheten. Nærmeste ungdomsskole er Galterud skole som ligger ca. 14 minutters gangavstand fra leiligheten.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.1971.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger 26.09.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger datert 08.02.1962. Tegninger samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at opprinnelig soverom er gjort om til to

soverom i dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) med formål til nåværende boligbebyggelse, grønnsstruktur og LNRF areal.
Eiendommen er regulert under Regulerings- og bebyggelsesplan for Fjellområdet (09.11.1965) med formål til boliger, felles parkeringsplass, gangvei, kjørevei, offentlig friområde, privat vei og unyansert formål. Eiendommen er også regulert under E18 Frydenhaug - Eik datert 26.10.2004.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Holmestrandsveien 132-138 (26.04.2022)
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (29.09.20166666)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/23/82:
22.02.1977 - Dokumentnr: 1356 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1971 - Dokumentnr: 6869 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:23 Bnr:70

10.09.1973 - Dokumentnr: 6688 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:95

10.09.1973 - Dokumentnr: 6689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:96

10.09.1973 - Dokumentnr: 6690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:97

01.01.2020 - Dokumentnr: 118085 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:23 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 726948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:23 Bnr:82

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 60 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 275,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. februar 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Lauritz Hervigs vei 124D

Lauritz Hervigs vei 124D

Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	**14 min** 1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**7 min** 3.5 km
Heltberg vgs. Drammen	**9 min**

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 132 Linje 3, 3N, 37	**1 min** 0.1 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	**9 min** 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**55 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

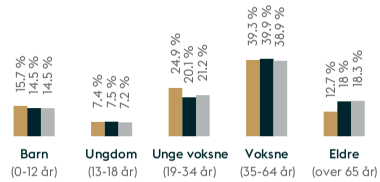
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	**12 min** 0.9 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	**13 min** 0.9 km
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	**14 min** 1 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	**13 min**
Coop Extra Austad	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjell søndre	2 122	964
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Dumpa nærmiljøanlegg	4 min
Galterudhall Nærmiljøanlegg	8 min
SATS Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	7 min

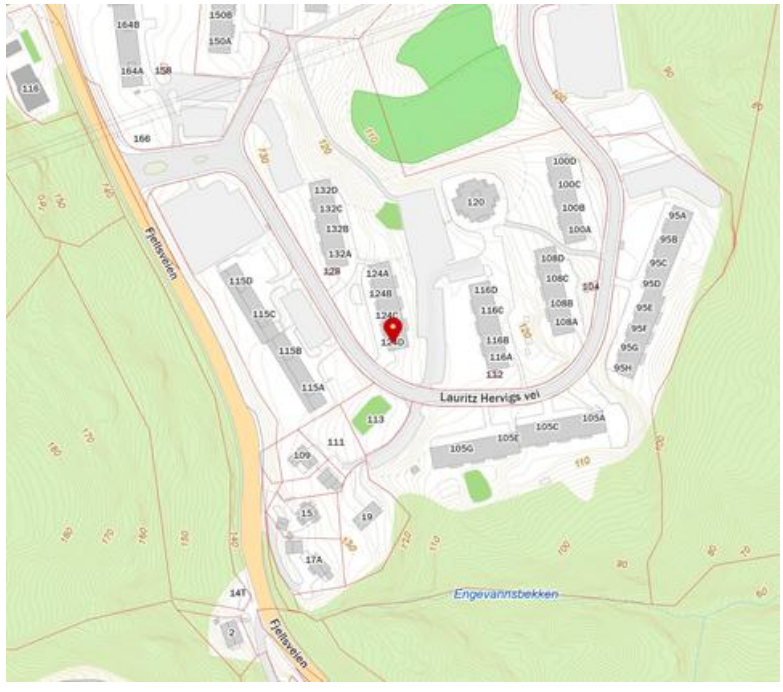
«Gjerpenkollen er øverst i Drammen. Utsikt til Sande, Hurumlandet og Lier. Liten tid til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 23, bnr. 82
Andelsnummer 203

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 22134-1167 Referansenummer: QJ4712

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leiligheten ligger i 3. etasje.
- Grunnmur av støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong, kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp/shingel.
- Etasjeskiller av betongdekke.

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- Matbod i felles kjeller med plass nummer: D31
- Bod i felles kjeller med plass nummer: D31
- Felles vaskeri i nabobygg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra 2025, og stue har ett vindu med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg til en balkongdør fra eldre periode.

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål og er innglassert i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Tapet i soverom og stue.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Takessplater på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av takessplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon, med vindusventiler i oppholdsrom og veggventiler på bad.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

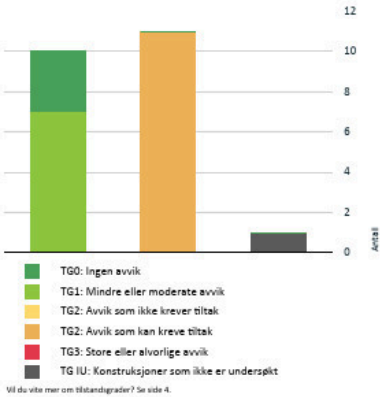
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra 2025, og stue har ett vindu med 2-lags glass fra senere tid. (TG 1 stue vindu)
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 vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Døren er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på døren.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør

Leiligheten er utstyrt med balkongdør fra eldre periode.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert slitte tetningslister rundt dørkarmer.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes på døren da den er fra en eldre periode, og noe vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjonalitet og levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål og er innglassert i regi av borettslaget.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Tapet i soverom og stue.
- Malte overflater i øvrige rom.

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

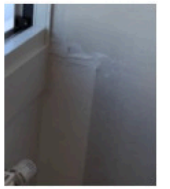
Himling:
- Takessplater på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert mindre hakk i laminatgulvet samt ufagmessig utførelse på vegger og gulv, inkludert dårlig finish i overgangen mellom gulv og vegger og manglende lister. Det er også observert sprekker/riss i vegger og generelt ujevn overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

TG 2 settes grunnet behov for vedlikehold og ufagmessige utførelser på vegger og gulv.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

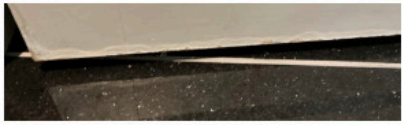
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert oppsvulming på dør til bad samt flere dører med løse håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, og himlingen består av takessplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er av plast. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ukjent utførelse av membran og sluk og ingen dokumentasjon er fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da utførelsen av membran og sluk er ukjent, og det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter riktig utførelse.
Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt konstruksjonens levetid og eventuelle skjulte feil.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt speil.

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
Det finnes heller ikke dokumentasjon som bekrefter en godkjent løsning uten drensåpning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registert fuktmerker på innerdøren noe som kan tyde på fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG 2 settes fordi rommet kun har naturlig ventilasjon.
For å sikre et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer på badet, anbefales det å installere mekanisk avtrekk eller en elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til nabo/fellesarealer/ytre vegg. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

En kjøkkenskuff mangler, og det er registrert en del slitasje på overflater og innredning. I tillegg er fugene mellom kjøkkenvask og benkeplate slitte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da kjøkkenet fortsatt er funksjonelt, men vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
I tillegg så anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenviften mangler filter.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter og filter mangler. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.
De innvendige rørene har en lav til middels alder, med liten sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon, med vindusventiler i oppholdsrom og veggventiler på bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes fordi badet kun har naturlig ventilasjon. Det anbefales å installere mekanisk avtrekk/elektrisk vifte for å forbedre ventilasjonen.
I henhold til dagens krav i NS 3600 kreves mekanisk ventilasjon for å oppnå TG 0/1.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av borettslaget, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.
Det ble gjennomført sluttkontroll av anlegget i forbindelse med salg, hvor mindre avvik ble utbedret og godkjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

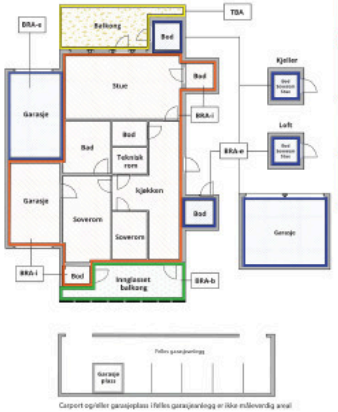
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	71		9	80	
Felles kjeller		7		7	
SUM	**71**	**7**	**9**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Entré, Soverom 3, Stue		Innglasset balkong
Felles kjeller		Bod, Matbod	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 9m²

BRA-e:
- Mat bod i felles kjeller på ca. 1m²
- Bod i felles kjeller på ca. 6m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Servant med innredning
- Branndør.
- Gulv.

2025:
- Vinduer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Yonas Tesfay Asfha	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	82		0	58663.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lauritz Hervigs vei 124 D

Hjemmelshaver
Fjellhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLHAGEN BORETTSLAG	954735397			Asfha Yonas Tesfay

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
203

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i lavblokk på Fjell, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, fritidstilbud og servicetilbud.
Busstopp rett utenfor bygget med hyppige avganger til sentrum.
Området har gode fasiliteter som idrettsanlegg, bydelshus og bibliotek. Kort gangavstand til barnehager, skoler, legekontor og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal.
At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Lauritz Hervigs vei 124 D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 82
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QJ4712

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asfha, Yonas Tesfay	9578-5995-4-2768880	2025-02-19 10:59:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauritz Hervigs vei 124D, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Yonas Tesfay Asfha

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29215472
Forsikret i: Sparebank 1 LOfavør

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt badet i 2017 og muntert vask og spill i 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt heller på balkongen

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny Termostat på bade og litt Div. Arbeide på sove rommet utført på egeninnsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El kontroll utført i 10.02.2025, 4 -5 avvik, har fått utbedret feilene via elektriker og sendt inn dokumentasjon til Fyrsentralen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet gulv, listet, dører, karmer og tatt overflater i leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0034/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Asfha, Yonas Tesfay	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Asfha, Yonas Tesfay

SIGNICAT

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Fjellhagen Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Sted: Knutepunkt Fjell

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Forslag til vedtak: Stemmeberettige og de med fullmakter godkjennes. Totalt stemmeberettige er:

1.2 Valg av møteleder

Styret innstiller på Trude Gustava Williamson

Forslag til vedtak: Trude Gustava Williamson velges.

1.3 Valg av sekretær

Styret innstiller på Tora Tiedemann.

Forslag til vedtak: Tora Tiedemann velges.

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er levert ut i henhold til de frister som gjelder.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til leder skal generalforsamlingen velge en delegat til å underskrive protokollen.

Forslag til vedtak: Sammen med Trude Gustava Williamson signeres protokollen av:

1.7 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

1.8 Godkjenning av forretningsorden

For å få en god gjennomføring av møtet, og for at alle skal få sagt det de ønsker er det nødvendig å holde seg til en forretningsorden.

Følgende forretningsorden foreslås godkjent:

1. Leder og sekretær velges i henhold til lov om borettslag.
2. Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.

3. Til hver sak som behandles føres inn de som har hatt ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som ble fattet med antall stemmer.
4. Tale- og forslagsrett har andelseiere, medlemmer av styret og repr. fra NBBO. Til hver sak kan man kun ha ordet 2 ganger.
5. Alle som ønsker ordet viser det ved å bruke stemmekortet. Forslag skal være skriftlig framsatt og være beskrevet i innkallingen.
6. Møteleder har rett til å begrense taletiden og eventuelt sette strek med de inntegnede talere.
7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene.
8. Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet, må melde dette til sekretærbordet.

Forslag til vedtak: Forslag til forretningsorden vedtas.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Årsmeldingen gir en fyldig og omfattende oversikt over arbeidet som har blitt utrettet i perioden fra forrige generalforsamling og fram til årets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 9 013 103 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret og tillitsvalgte

Det er for perioden foreslått utbetalt kr 662.224,- totalt til de som har hatt styreverv.

I tillegg er det foreslått utbetalt kr 431.300,- til de som har hatt verv som blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 662.224 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til kr 431.300 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

5. Innkomne forslag

5.1 Salg av Det Røde Huset på Fjell

Styrene i Fjellhagen Borettslag, Fjellvang Borettslag, Fjellheim Borettslag og Fjelldalen borettslag har i egne styremøter gått inn for at Det Røde Huset på Fjell skal legges ut for salg i det åpne markedet. Bakgrunnen for beslutningene i de fire styrene er at inntektene fra utleie av huset ikke dekker kostnadene til drift og vedlikehold av bygget. For styrene har det vært avgjørende at det ikke har vært noe ønske om å øke felleskostnadene for andelseierne for å dekke inn driften av huset.

Bakgrunn – styrets innstilling.

Eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 m.fl. i Drammen ble den 6. oktober 1980 overdratt fra Drammen Boligbyggelag til de fire nevnte borettslagene med 2/9 til Fjellheim Borettslag, 1/9 til Fjelldalen Borettslag, 3/9 til Fjellhagen Borettslag og 3/9 til Fjellvang Borettslag. Skjøte ble tinglyst den 17.12.1980. Eiendommen var på dette

tidspunkt ubebygd.

På tomten ble det det oppført et grendehus/forsamlingshus for beboerne på Fjell. Borettslagene har også hatt kontorer i huset.

I 2021 ble det stiftet en egen velforening for Det Røde Huset på Fjell. Vedtektene er senere endret slik at gjeldende vedtekter er fastsatt i årsmøte den 01.06.2023. Det følger av vedtektene at velforeningen skal ha ansvaret for daglig drift av eiendommen og borettslagene har det økonomiske ansvaret i fellesskap med 25% på hver og at velforeningen kan kreve inndekking fra borettslagene dersom inntektene ikke dekker kostnadene. Bakgrunnen for dette er at det reelle eierforholdet er at hvert av borettslagene er eiere med 25% hver av eiendommen.

Vedtektene angir i § 11 at eventuell gjenstående kapital ved salg skal forvaltes og benyttes av borettslagene i samsvar med velforenings formål, jfr. vedtektenes § 1. Hvorvidt det vil være gjenstående kapital er avhengig av om det enkelte borettslags långivere vil frafalle pant i eiendommen ved salg.

Styrene i borettslaget vil ved beslutning om salg søke om å fradele den delen av eiendommen som i dag benyttes til parkering slik at borettslagene beholder eiendomsrett til dette arealet. Ved fradeling er det fra kommunen opplyst at det må være 9 gjenværende plasser til huset, og at huset må få tinglyst adkomstrett over parkeringsplassen.

Ved overdragelsen i 1980 ble det bestemt at eiendommen eller deler av denne ikke kan overdras uten av minst 2/3 av eierandelene i eiendommen stemmer for dette. Samtidig ble det bestemt at salg er betinget av samtykke fra (nå) Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Ved beslutning om salg vil velforeningen bli oppløst straks et salg er gjennomført.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen i Fjellhagen borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Fjellhagen borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling.

5.2 Vinduet

Jeg ønsker at dere bytter våres vinduer

En av våres vinduet kan ikke låses.

Mvh

Safia jdidi

Forslag til vedtak: Våres vinduet er veldig gammelt.

Det er tiden nå.

Styrets innstilling: Styret anser dette som nødvendig vedlikehold. Vinduene vi har i dag er fra rundt 1991, og forventet levetid for et vindu er 20-30 år. I tidligere generalforsamlinger er det informert om at arbeidet med skifte av vinduer er planlagt startet i 2024, og i brev til beboere i forbindelse med økning i felleskostnader fra januar 2024 ble dette bekreftet.

Styrets innstilling: Arbeid med planlegging og finansiering av

bytte av ytre vinduer i leiligheter og fellesområder starter når nytt styre er konstituert.

5.3 Utsettelse av bytte av vinduer

Med tanke på den store, store husleieøkningen vi fikk fra 1. januar 2024, ber jeg styret i Fjellhagen borettslag om å utsette bytte av vinduer et par år, slik at det ikke er nødvendig med et nytt lån enda, heller ikke ny husleieøkning. Ikke alle i vårt borettslag har toppjobber og tykke lommebøker. Et borettslag skal vel være for alle typer mennesker å bo i, fra minstepensjonist til millionær, men ingen spiser tapeten på veggen. Dette bør styret ta hensyn til. Jeg tror at de fleste kan leve med sine vinduer en stund til, i stedet for ikke å ha mat på bordet hver dag.

Forslag til vedtak: Med tanke på den store, store husleieøkningen vi fikk fra 1. januar 2024, ber jeg styret i Fjellhagen borettslag om å utsette bytte av vinduer et par år, slik at det ikke er nødvendig med et nytt lån enda, heller ikke ny husleieøkning.

Styrets innstilling: Styret har plikt til å sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres slik at verdien på boligene våre ikke reduseres. Vinduene i Fjellhagen ble sist byttet rundt 1991, og levetid for vinduer er normalt 20-30 år. Å utsette nødvendig vedlikehold vil normalt sett bety at det blir dyrere.

Styret innstiller på å følge tidligere vedtatt plan om bytte av vinduer. Lån til nødvendig vedlikehold medfører ikke dramatisk økning i felleskostnader.

5.4 Balkonger

I lagets ordensregler er alle referanser til minimumshøyde gulv/lysåpning på balkong tatt ut.

Forslag til vedtak: Gjeninnfør minimumshøyde gulv/lysåpnimg på balkong.

Styrets innstilling: Ordensreglene av 28. juni 2021 har heller ingen referanse til minimumshøyde eller lysåpning, så det er uvisst når dette ble tatt ut og hva som var hensikten med bestemmelsen.

Styrets innstilling: Beboer sender tydelig ønske om innhold og hensikt til kontoret@fjellhagen.no, så kan dette behandles i et styremøte.

5.5 Åpenhet rundt besluttninger

Styrets mandat til å hefte gjeld begrenses av begrepet ordinær drift, og 5% regelen. Vedlikehold av laget er en selvfølgelig oppgave for styret. Definisjon av begrepene ordinær, ekstraordinær, vedlikehold og rehabilitering er av betydning når det gjelder styrets mulighet til å fatte selvstendige vedtak som forplikter andelseierene økonomisk. Rehabilitering innebærer endret teknisk standard ifht. utgangspunktet. Eksempel: Bytte et eller få kjellervindu til identisk ny utgave=vedlikehold, bytte til høyere isolasjonsverdi=rehabilitering. Direktoratet For Byggkvalitet setter et skille ifht. størrelsen på oppgaven, og hvorvidt TEK standard må implementeres, eller om oppgaven er søknads-/meldepliktig.

Forslag til vedtak: Ikke iverksett oppgaver med kostnadsramme utover 5% regelen uten generalforsamlingsvedtak.

For blokk 4 Liv Stabæk/BA

Styrets innstilling: Med innspill fra NBBO/forvalter:

Her er det nok en misforståelse om bestemmelsen i Borettslagslovens §8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga. Punkt 6 som sier følgende; «tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene»

Sitat fra Karnov (Juridiske kommentarer til Lovdata) ved juridisk direktør i OBOS datert 13.09.2023

Bestemmelsen blir regelmessig misforstått dit hen at den gjelder alle tiltak med en kostnadsramme på over 5 prosent av de årlige felleskostnadene, men dette er feil: Tiltak som er en del av vanlig forvaltning, faller utenfor bestemmelsen uansett hvor kostbare de måtte være. Likeledes faller andre typetilfeller som er opplistet i bestemmelsens nr. 1 til 5, utenfor, jf. ordet «ellers». Dette omfatter også nødvendig vedlikehold, uavhengig av hvor kostbart dette måtte være.

Bestemmelsen er en videreføring av borettslagsloven 1960 § 46. Kjerneområdet for denne bestemmelsen var de såkalte bomiljøtiltak, som litt enkelt sagt er tiltak som støtter opp under boformålet, herunder forskjellige former for fellestjenester, som drift av daghjem eller barnehage, tilsyn og tjenester i hjemmet for barn, eldre og syke, ettersyn og vedlikehold, drift av trimrom og felleslokaler. Entusiasmen for denne typen tiltak var i sin tid betydelig, jf. NOU 1974: 6 s. 37, men det er i dag sjelden at borettslag driver denne typen omfattende fellestiltak. Det må imidlertid legges til grunn at dette stadig er kjerneområdet for bestemmelsen, jf. Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Borettslovene med kommentarer, 2. utg., Gyldendal, 2018 s. 674.

Det må imidlertid legges til grunn at bestemmelsen også vil gjelde andre typer tiltak, så lenge disse ikke er en del av drift, vedlikehold eller de andre alternativene som er opplistet i bestemmelsens nr. 1–5. Også her må det antas at virkeområdet vil være forholdsvis smalt.

I Borettslov Kommentaren skriver Lilleholt, Wyller og Aagenæs følgende om den samme paragrafen;

«Grensen mot vanlig forvaltning og vedlikehold vil ikke alltid være lett å trekke. Utskifting av tak og oppussing av fasade, kan være vedlikeholdstiltak selv om de i et stort borettslag kan koste millioner av kroner. Vedlikehold vil i første rekke si å holde oppe den opprinnelige standarden og bevare verdiene.»

«Videre er det fortsatt vedlikehold og ikke ombygging selv om de nye løsningene skiller seg fra tidligere. Nye og moderne løsninger kan medføre en standardheving, men det er ikke alltid nok til at det kan kalles en ombygging: Det nye takbelegget er kanskje av en annen type og mer værbestandig, og de gamle tredørene til oppgangene skiftes kanskje ut med dører av stål og flerlagsglass. Men hvis det samtidig skal innføres dørtelefon, kan grensen mot ombygging være passert.»

Det å begrense styrets handlingsrom strengere enn hva borettslagsloven sier, vil ikke være heldig.

5.6 Parkeringsbevis.

Tekst på P-skilt koresponderer ikke med parkeringsvedtektene. Skilt angir bruk av parkeringsbevis, vedtektene det stikkmotsatte. Parkeringsbevis er å foretrekke, da er det ingen tvil hvorvidt p-plass er rettmessig brukt.

Forslag til vedtak: Innfør bruk av parkeringsbevis.

Styrets innstilling: Tidligere forsøk på å innføre parkeringsbevis har ikke lyktes. Parkeringsbevisene det vises til på skilting er våre parkeringsskilt med H-nummer. Dette gjør det enklere å overholde retten til én plass pr. leilighet som disponerer bil, da disse ikke kan kopieres eller fjernes.

Styrets innstilling: Dagens ordning består.

5.7 Vedtekter - orienteringssak

Ifht. lagets vedtekter pkt.2.4, skal disse leveres ut. Detter er ikke gjort.

Forslag til vedtak: Overhold vedtektenes pkt. 2.4, og del ut vedtektene.

Styrets innstilling: Vedtektene ble publisert på Min side 13.11.23.

Vedtektene legges også ved her - styret kan samtidig informere om at det ikke medfører en kostnad for andelseiere å motta vedtektene digitalt, men at en trykket versjon i 550 eksemplarer koster ca. 15.000 kr.

5.8 Fordeling av stemmer - orienteringssak

Det fremstår uryddig når fordeling av stemmer i sum ikke stemmer med antall stemmeberettigede. Eksempel; ekstraordinær generalforsamling - 64 stemmeberettigede (45 tilstede+19 fullmakter)- 50 for - 3 mot=11 stemmer ikke kategorisert. Stemmeberettigede som forlater lokalet etter konstituering skal vel registreres?

Forslag til vedtak: Etabler en fast kategorisering av stemmer der alle stemmer er redegjort for. F.eks. For, mot, avstått(fysisk tilstede, ikke brukt), fraværende(fysisk ikke tilstede ved stemmeavgining). I sum lik antall beskrevet ved konstituering.

Liv Stabæk/Jarle Brurberg

Styrets innstilling: Andelseiere har stemmerett, ikke stemmeplikt. Retten til å avstå fra å stemme (stemme blankt) må også respekteres. Blanke stemmer teller ikke med som avgitte stemmer.

Ved konstitueringen telles det antall stemmer som er mulig å avgi på møtet, slik at man sikrer at det ikke avgis flere stemmer enn lov. Det er ikke krav til at de som forlater lokalet skal registreres, det er de avgitte stemmene som er utgangspunktet for de vedtakene som fattes, ikke hvor mange som var til stede.

Det er ikke krav til at det skal protokollføres hvor mange som ikke avga stemme.

5.9 Forutsigbarhet i felleskostnad - orienteringssak

Økonomisk forutsigbarhet er av stor betydning for mange andelshavere. Felleskostnad har f.eks. utviklet seg slik, fra 2018- 2022 for noen leilghetstyper:

3 r/lav 6.152 - 7.800

3 r/høy 6.266 - 7.955

4 r/ høy 7.288 - 9.272

2 r/ høy 5.057 - 6.434

Forslag til vedtak: Ikke iverksett arbeid som representerer økonomiske forpliktelser uten at behovet er faglig dokumentert.

For Blokk 4, Liv Stabæk/ Jarle Brurberg

Styrets innstilling: Styret har ingen innvirkning på økning i kommunale avgifter, lånerenter, miljø- og energikrav, generell prisstigning eller andre eksterne faktorer som legger press på økonomien.

Styret iverksetter imidlertid arbeid som er pålagt av myndigheter (særlig aktuelt er brannforebyggende tiltak) og gjennomfører
nødvendig vedlikehold for å opprettholde eiendommens verdi.

Forslag til vedtak tilsvarer det styret jobber etter i dag, og denne saken tas til orientering.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år etter Trude Gustava Williamson.

Valgkomitéens innstilling: Tore E. Hansen.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

6.2 Styremedlemmer for 2 år

Det skal velges styremedlemmer for 2 år etter Elin Degerstrøm, Tor Gunnar Jorde og Tora Tiedemann

Valgkomitéens innstilling:

Gjenvalg: Tora Tiedemann

Gjenvalg: Elin Degerstrøm

Jan Isaksen

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges varamedlemmer for 1 år etter Omar Razzaq Ishaq, Nils Peter Mortensen, Saffet Tügsüz og Arnfinn Erland Fridlund.

Valgkomitéens innstilling:

1. varamedlem: Wibecke Tærud

2. varamedlem: Tor Gunnar Jorde

3. varamedlem: Arnfinn Fridlund

4. varamedlem: Nils Peter Mortensen

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.

6.4 Valgkomitè

Det skal velges 3-5 medlemmer til valgkomiteen blant de fremmøtte.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Borettslaget har anledning til å velge inntil 11 delegater med vararepresentanter. Disse må velges på generalforsamlingen og være navngitt.

Forslag til vedtak: Tore E. Hansen, Elin Degerstrøm, Jabes Kayemba, Bent Andre Olsen, Tora Tiedemann, Gülcicek Cetgin, Tor Gunnar Jorde, Morten Schülller, Arnfinn Fridlund, Wibecke Tærud, Jan Isaksen

Vara: Nils Peter Mortensen

Med vennlig hilsen for styret

30.01.2024

Trude Gustava Williamson

Styrets årsmelding 2023 for Fjellhagen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Fjellhagen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954735397. Borettslaget består av 550 andeler.

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

Borettslaget har eget kontor og møterom i "Det Røde Huset" med adresse Laurits Grønlandsvei 26.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Trude Gustava Williamson
Styremedlem, Tor Gunnar Jorde
Styremedlem, Bent Andre Olsen
Styremedlem, Tora Tiedemann
Styremedlem, Elin Degerstrøm
Styremedlem, Gülcicek Cetgin
Styremedlem, Jabes Kayemba
Styremedlem, Morten Schüller
Varamedlem, Arnfinn Erland Fridlund
Varamedlem, Saffet Tügsüz
Varamedlem, Nils Peter Mortensen
Varamedlem, Omar Razzaq Ishaq

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Jan Isaksen, Samreen Naz og Bent Andre Olsen (styrets representant) har fungert som valgkomitè i perioden. Nils Peter Mortensen ble valgt inn i valgkomiteen, men måtte senere trekke seg.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Elin Degerstrøm, Jabes Kayemba, Bent Andre Olsen, Tora Tiedemann, Gülcicek Cetgin, Tor Gunnar Jorde, Tonje T. Trovatn, Nils Peter Mortensen, Morten Schülller, Ishaq Umar Razzaq og Arnfinn Fridlund
Varadelegat: Saffet Tügsüz

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 16 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 77 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde

verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Montering av brannvarsling i alle etasjer og oppganger sluttføres i løpet av 2024. Arbeidet skulle vært avsluttet høsten 2023, men ble forsinket grunnet mangel på tekniske komponenter hos leverandør.
- Det vil bli installert utstyr for brannvarsling via mobil-applikasjon ettersom det ikke er mulig å koble anlegget i gangene sammen med leilighetene på grunn av svak ventilasjon (og derfor svært mange falske alarmer).
- Lamper i fellesområder byttes ut med LED-lamper med dimmer - dette samkjøres med montering av brannvarsling for å redusere kostnader til elektriker.
- Graving og opplegg til elbillading ble utført sommeren og høsten 2023. I desember ble det ferdigstilt for LHV 105 og 132, men de store områdene er avhengige av oppgradering til 400 V i trafostasjonene, dette er det Glitre Nett som skal utføre. Etter planen vil dette gjennomføres våren 2024, men dette styres ikke av borettslaget eller Aneo (leverandør av ladeanlegget).
- Sommeren 2023 var styret ute og satte opp nye p-skilt med H-nummer på alle beboerplassene våre.
- Oppgradering av uteområder ble gjennomført i 2023 - gårdsplass LHV 108, parkeringsplass ved LHV 96 og trapp ned til LHV 69/75. For sistnevnte gjenstår noe arbeid, blant annet rekkverk. Dette ble utsatt ettersom snøen kom allerede i oktober i 2023, men vil monteres så snart det er mulig.
- Bruksovertakelse av tomta overfor "Dumpa" parkeringsplass er ferdig, og planlegging for bruk er i gang. Det er tidligere søkt kommunen om å omgjøre dette området til parkering, men disse søknadene ble aldri sluttført eller godkjent. Styret har innhentet anbud på opparbeiding og merking, men må ha ekstern bistand for søknadsprosessen. Dette blir et relativt kostbart prosjekt med tanke på antall p-plasser vi kan få ut av området, og det ble derfor utsatt i 2023.
- Gjennomgang av bygningsmassen i forbindelse med tiltak som kreves for brannsikring er påbegynt. Ca. 100 fellesdører i høyblokkene (mot strømskap og rømningsveier/trappeløp) er byttet, i tillegg til tavleromdører i lavblokkene.
- I mai 2023 ble det avholdt beboermøte om brannsikring, så startet arbeidet med gjennomgang av alle leilighetsdørene i borettslaget. Det ble avdekket at ca. halvparten av dørene måtte byttes etter at styret gikk gjennom alle oppgangene. I august ble det gjennomført kontroll av brannslukkingsutstyr og røykvarslere i leilighetene, og samtidig ble dørene også kontrollert av Norsk Brannvern. Beboerne ble kontaktet med informasjon om bytte, og høsten gikk med til organisering av håndverkere og bestillinger. Arbeidet startet i november i høyblokkene, siste lavblokk ble påbegynt i slutten av januar. Dette har vært et stort prosjekt med mange, mange arbeidstimer for styret.
- Arbeid med modernisering av vedtekter ble ferdig i oktober 2023, og disse ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 8. november.
- Parkeringsbestemmelser, gårdsregler og instruks for blokktillitsvalgt ble oppdatert i samarbeid med forvalter hos NBBO, og godkjent av styret 20. november 2023.
- En omfattende energikartlegging er i gang etter avtale med Energihuset. Rapporten er ikke klar enda, men vil bli et grunnlag for videre rehabilitering av bygningene våre. Det er søkt om og innvilget støtte fra Enova til kartleggingen.
- Prosjekt for utskifting av yttervinduer har planlagt oppstart i 2024. Tidspunkt er satt til etter sommeren slik at vi får tid til å avslutte prosjektet med leilighetsdører og alle kostnader er tilbakebetalt fra andelseiere.
- 31. august møtte styreleder som saksøkt i Buskerud tingrett. Motparten - Crystal Facility - tapte denne saken på alle punkter, og i desember var våre sakskostnader tilbakebetalt slik domsavsigelsen tilsa. Saken gjaldt påstått ulovlig oppsigelse av kontrakten i oktober 2022 (av daværende styreleder Britt Foss). Dette var en tidkrevende og belastende sak for styreleder våren og sommeren 2023.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Arbeid med rørfornyelse ble fullført i februar 2022.
- Hovedtavler for strøm er byttet i alle blokker i løpet av 2022.
- Dører i fellesområder er oppgradert til godkjente branndører, dette er gjort over flere

år. I november 2023 - januar 2024 ble dørene til nødutganger og tavlerom byttet til godkjente branndører.
- Låsesystemer til alle hovedinnganger er oppgradert med nye kortlesere og nøkkelbrikker.
- Festsalen i "Det Røde Huset" er ferdig renovert og møblert, og leies nå ut til Fjells beboere. De fire borettslagene eier dette huset.
- Opparbeiding av parkeringsplasser og grøntarealer er utført.
- Utskifting av radiatorer i alle blokkene er gjennomført.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ansatt kontormedarbeider, Tora Tiedemann, i 10 timer pr uke.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Borettslaget har avtale om HMSsystemet NBBO HMS.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Som ledd i forbyggende arbeid er det skiftet branndører i alle fellesrom etter pålegg av brannvesenet. Vestfold Audio har montert brannvarsling i alle oppganger. Arbeidet sluttføres i løpet av 2024.

Via Fyrsentralen blir det på vinterstid måkt og strødd gangveier, dette for å unngå fallskader. Innvendig i blokkene er fastmontert rekkverk og montert trappeheis etter søknad.

Borettslaget har inngått avtale med Lekeplasskontrollen AS om kontroll av lekeplassene, de tar første runde våren 2024.

Oppsummering:

I år 2023 har vi fortsatt løftet av HMS slik at det skal være enda tryggere å bo i våre blokker. Det er satt av og brukt store midler de seneste årene. Vi har også i år hatt fokus på brann sammen med brannvesenet i Drammen.

Kontroll av slukkeutstyr og bytte av batterier i røykvarslere i leilighetene ble gjennomført i august i regi av Norsk Brannvern. I etterkant av kontrollen ble det delt ut små pulverapparater til beboere som ikke har mulighet til å betjene de ordinære slukkeapparatene.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringen har polisenummer 82991225. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 25 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:
Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2023 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 31 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.302.742,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.23 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 10 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

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

Budsjett:
Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

31.01.2024

Trude Gustava Williamson

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**8 228 843**	**9 415 659**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	9 013 103	5 532 251
Opptak lån / avdrag på lån	-6 675 405	-6 778 291
Andre forhold som påvirker disp midler	-740 776	59 224
Årets endring i disponible midler	**1 596 922**	**-1 186 816**
Disponible midler 31.12	**9 825 765**	**8 228 843**

Andre forhold som påvirker disp.midler gjelder aktivering kjøp av tomt kr -800 000,00 og tilbakeføring avskrivning 2023 kr 59 224,32.

Resultatregnskap Fjellhagen Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	44 391 384	41 169 768	44 227 128	50 253 904
Andre inntekter	1	3 009 359	3 089 870	3 013 000	4 042 600
Sum inntekter		**47 400 743**	**44 259 638**	**47 240 128**	**54 296 504**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 194 438	1 206 749	1 283 484	1 182 046
Avskrivninger	3	59 224	59 224	45 907	45 907
Kommunale avgifter		8 699 745	7 590 758	9 537 000	9 539 750
Strøm og annen energi	4	7 256 575	6 289 282	7 417 154	8 802 915
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	8 058 896	11 668 326	10 468 750	10 395 000
Løpende driftskostnader	6	5 550 259	4 975 956	5 432 019	5 682 388
Administrativ konsulentbistand	7	797 584	749 539	659 382	678 739
Digitale tjenester		2 464 529	1 956 826	2 030 000	2 835 000
Forsikringer		1 116 759	1 249 454	1 524 181	1 338 266
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		72 000	168 000	150 000	100 000
Andre driftskostnader	8	470 248	439 058	597 220	675 000
Sum driftskostnader		**35 740 258**	**36 353 173**	**39 145 097**	**41 275 011**
Driftsresultat		**11 660 486**	**7 906 465**	**8 095 031**	**13 021 493**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		39 990	51 836	20 000	20 000
Andre finansinntekter		121 168	126 304	120 000	0
Rentekostnader		2 808 541	2 552 354	3 242 249	2 813 364
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 647 383**	**-2 374 215**	**-3 102 249**	**-2 793 364**
Årets resultat		**9 013 103**	**5 532 251**	**4 992 782**	**10 228 129**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		9 013 103	5 532 251	0	0
Sum disponeringer		**9 013 103**	**5 532 251**	**0**	**0**

Balanse - Fjellhagen Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	4 954 021	4 154 021
Bygninger	9	138 118 631	138 118 631
Andre driftsmidler	3	245 958	305 182
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	55 100	55 100
Sum anleggsmidler		**143 373 710**	**142 632 934**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		291 473	367 568
Andre fordringer		3 912 458	519 374
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 756	5 856
Innestående på driftskonto		9 635 077	10 032 520
Innestående på særvilkår - skattetrekk		5 616	6 318
Sum omløpsmidler		**13 850 380**	**10 931 637**
SUM EIENDELER		**157 224 089**	**153 564 571**

Balanse - Fjellhagen Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		59 500 801	50 487 698
Sum egenkapital	**11**	**59 555 801**	**50 542 698**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	80 742 174	87 417 579
Borettsinnskudd		12 901 500	12 901 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		206 526	430 379
Gjeld til forretningsfører		1 000	0
Leverandørgjeld		3 519 232	1 884 112
Skyldig off. myndigheter		13 383	14 157
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		23 680	24 234
Påløpne renter		15 486	3 122
Annen kortsiktig gjeld		245 307	346 790
Sum gjeld		**97 668 288**	**103 021 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**157 224 089**	**153 564 571**

Sted:_____, dato:_____

Trude Gustava Williamson
Styreleder

Bent Andre Olsen
Styremedlem

Tora Tiedemann
Styremedlem

Morten Schüller
Styremedlem

Gülcicek Cetgin
Styremedlem

Jabes Kayemba
Styremedlem

Tor Gunnar Jorde
Styremedlem

Elin Degerstrøm
Styremedlem

Noter Fjellhagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	38 168 472	35 369 160
3602 Leieinntekt varme / brensel	6 222 912	5 206 608
3628 Vask, renhold, fellesvask	0	594 000
3690 Andre inntekter	2 838 000	2 890 800
3696 Andel overskudd P-Service	103 957	104 589
3699 Andre driftsinntekter	67 403	94 481
Sum	**47 400 743**	**44 259 638**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	165 603	169 473
5150 Opptjente feriepenger	23 681	24 235
5330 Styrehonorar	857 550	863 916
5400 Arbeidsgiveravgift	144 265	145 708
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 339	3 417
Sum	**1 194 438**	**1 206 749**

Konto 5100 " lønn til ansatte" gjelder fastlønn kontormedarbeider 2023.

Antall årsverk sysselsatt: 0,22

Noter Fjellhagen Borettslag

Note 3 - Anleggsmidler

	Lekeplass	Huske	Karusell	Klatrestativ	Montering 2 karusell	Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 718	45 760	38 743	131 689	20 719	54 453
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 718	45 760	38 743	131 689	20 719	54 453
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	90 847	20 592	17 434	58 162	9 150	23 596
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 871	25 168	21 309	73 527	11 568	30 857
Årets avskrivninger :	16 772	4 576	3 874	13 169	2 072	5 445
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 292
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 658
Årets avskrivninger :	13 317
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	3

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	7 256 575	6 289 282
Sum	**7 256 575**	**6 289 282**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6543 Vaskerianlegg	282 778	359 728
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	449 598	506 479
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 104 281	3 000 262
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	51 245	616 834
6640 Periodisk vedlikehold	6 116 995	7 156 024
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	54 000	29 000
Sum	**8 058 896**	**11 668 326**

Klientnr. 53 Fjellhagen Borettslag org.nr. 954735397

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Konto 6543 vaskerianlegg kr 282 777,90 gjelder fakturer fra Elektrolux AS- div. service/reparasjon maskiner kr 190 527,90 og 2stk. tørketrommel kr 92 250,00.

Konto 6640 periodisk vedlikehold kr 6 116 994,75 gjelder tilbakeføring for mye avsatt 10% garanti konto 7 utskifting radiatorer 2020 Bravida Norge AS kr -77 815,00;fakturer fra Powertech Service AS- lampeprosjekt 2 195 517,00;fakturer fra Grøteig AS- oppgradering/vedlikehold uteområder kr 2 547 266,25;fakturer fra Vestfold Audio AS- brannvarslings prosjekt kr 494 397,50 og prosjekt utskifting dører som dekkes av borettslag kr 957 629,00.

Noter Fjellhagen Borettslag

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	3 543 135	3 029 338
6360 Renhold	2 000 324	1 940 408
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	4 410
6780 Andre driftsavtaler	6 800	1 800
Sum	**5 550 259**	**4 975 956**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	11 663	10 100
6710 Forretningsførerhonorar	624 042	606 456
6711 Honorar administrative tjenester	9 360	6 989
6725 Honorar for juridisk bistand	152 519	125 994
Sum	**797 584**	**749 539**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6390 Kostnader "Det røde huset"	50 195	80 236
6400 Leie maskiner	0	8 828
6490 Leiekostnader ladestasjoner	348	3 569
6500 Verktøy	12 369	8 369
6540 Inventar	646	3 567
6550 Driftsmateriale	88 637	29 221
6553 Lisenskostnader	3 432	4 122
6800 Kontorrekvisita	24 151	23 612
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	4 400
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	16 106
7000 Drivstoff	0	230
7420 Gave og tilskudd	14 035	15 412
7450 Kontingent boligbyggelaget	137 500	137 500
7710 Styremøter	51 537	29 610
7720 Generalforsamling / Årsmøte	47 319	33 438
7770 Bank og kortgebyrer	9 600	9 901
7781 Sosiale tiltak	24 768	28 823
7790 Annen kostnad	-4 289	2 115
Sum	**470 248**	**439 058**

Klientnr. 53 Fjellhagen Borettslag org.nr. 954735397

Note 8 - Andre driftskostnader

Velforeningen Det røde huset på Fjell ble stiftet 13.09.21. De fire borettslagene Fjellheim, Fjellhagen, Fjellvang og Fjelldalen har en eierandel på 25 % hver.

Borettslagets kostnader for «Det røde huset» i 2023 var på kr 50 194,88.

For 2023 har velforeningen underskudd på kr 75 944,00 og opptjent egenkapital på kr 116 486,00.

Note 9 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	4 081 798	3 281 798
1151 Påkostning tomt	872 223	872 223
1100 Bygninger	46 041 333	46 041 333
1101 Rehabilitering og påkostninger	92 020 143	92 020 143
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	57 156	57 156
Sum	**143 072 652**	**142 272 652**

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

Note 10 - Aksjer og andeler

Aksjens navn / Andelens navn:	Antall	Pr stk	Sum
Fjell Fyrings- og Servicesentral	1	100,-	100
Norfri A/L	550	100,-	55 000
		Sum	55 100

Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral er stiftet den 29.10.2003 av de 4 sameierne Fjelldalen borettslag, Fjellhagen borettslag, Fjellvang borettslag og Fjellheim borettslag.

Sameierne eier ideelle andeler i anlegget med følgende fordeling:
- Fjelldalen borettslag - 8,42%
- Fjellhagen borettslag - 36,45%
- Fjellvang borettslag - 34,99%
- Fjellheim borettslag - 20,14%

Pr 31.12.23 har sameiet overskudd på kr 3 570 538,66 og en egenkapital på kr 31 682 260,00.

Norfri AL Sameie er et tingsrettslig sameie stiftet 06.03.1991 av de fire borettslagene Fjelldalen, Fjellhagen, Fjellvang, og Fjellheim.

Eierandelene har følgende fordeling:
Fjelldalen borettslag - 128 andeler, sum 12.800,-
Fjellhagen borettslag - 550 andeler, sum 55.000,-
Fjellvang borettslag - 528 andeler, sum 52.800,-
Fjellheim borettslag - 304 andeler, sum 30.400,-

Pr 31.12.23 har sameiet underskudd på kr -226 765,00 og en egenkapital på kr 1 387 337,00.
.

Note 11 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	59 500 801	50 487 698
SUM EGENKAPITAL	**59 555 801**	**50 542 698**

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

Noter Fjellhagen Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering	Refinansiering/vedlike	Refinansiering
Lånenummer:	**94937049026**	**67143561284**	**62499540030**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2019	2018
Rentesats:	5.70 %	2.83 %	2.77 %
Betingelser:	Flytende renter 6 mnd.NIBOR ,margin 0.85%		SWAP 1,92% +margin 0,85% til 29.6.29.
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2039	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	40 000 000	55 900 000
Lånesaldo 01.01:	14 424 241	32 000 002	40 993 336
Avdrag i perioden:	282 073	2 666 666	3 726 666
Lånesaldo 31.12:	**14 142 168**	**29 333 336**	**37 266 670**
Saldo 5 år frem i tid:	12 942 181	19 870 970	18 633 301

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62499540030	44	80 839	3 556 916
	44	69 553	3 060 332
	396	68 327	27 057 492
	22	56 505	1 243 110
	28	56 276	1 575 728
	16	48 309	772 944
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143561284	44	63 630	2 799 720
	44	54 747	2 408 868
	396	53 782	21 297 672
	22	44 477	978 494
	28	44 296	1 240 288
	16	38 025	608 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937049026	44	30 677	1 349 788
	44	26 394	1 161 336
	396	25 929	10 267 884
	22	21 443	471 746
	28	21 356	597 968
	16	18 333	293 328

Klientnr. 53 Fjellhagen Borettslag org.nr. 954735397

Langsiktig gjeld og pantstillelser

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Fjellhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellhagen Borettslag

Styreleder	Trude Gustava Williamson (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Morten Schüller (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Jabes Kayemba (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Elin Degerstrøm (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Bent Andre Olsen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Gülcicek Cetgin (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Tor Gunnar Jorde (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Tora Tiedemann (sign.)	15.04.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Fjellhagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellhagen Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 9.013.103. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 15. april 2024
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Andre inntekter	1	5 297 448	4 331 568	4 739 776	6 190 015
Sum inntekter		**5 297 448**	**4 331 568**	**4 739 776**	**6 190 015**
Kostnader					
Personalkostnader	2	33 525	34 230	45 640	45 640
Strøm og annen energi		0	15 542	5 000	5 000
Administrativ konsulentbistand	3	58 624	64 127	57 202	62 960
Digitale tjenester		5 389 384	4 346 242	4 623 684	6 001 692
Andre driftskostnader	4	42 680	1 602	8 700	6 200
Sum driftskostnader		**5 524 213**	**4 461 743**	**4 740 226**	**6 121 492**
Driftsresultat		**-226 765**	**-130 175**	**-450**	**68 523**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		0	0	600	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**0**	**0**	**600**	**0**
Årets resultat		**-226 765**	**-130 175**	**150**	**68 523**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-226 765	-130 175	0	0
Sum disponeringer		**-226 765**	**-130 175**	**0**	**0**

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	5	1 476 452	1 307 668
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 547 435	107 991
Innestående på særvilkår - skattetrekk		10 400	0
Sum omløpsmidler		**3 034 287**	**1 415 658**
SUM EIENDELER		**3 034 287**	**1 415 658**

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	151 200	151 200
Opptjent egenkapital		1 236 137	1 462 902
Sum egenkapital	**7**	**1 387 337**	**1 614 102**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 727 790	0
Skyldig off. myndigheter		13 925	0
Annen kortsiktig gjeld	8	-94 765	-198 443
Sum gjeld		**1 646 950**	**-198 443**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 034 287**	**1 415 658**

Sted:_____, dato:_____

Grete Frøiland
Styreleder

Jabes Kayemba
Styremedlem

Anne Grethe Johansen
Styremedlem

May Bungaroo
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Noter Norfri A/L Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3092 Koll.start/bredbånd	4 935 825	3 066 252
3192 Koll. start -nyhetsbaserte kanaler (avg.fritt)	0	1 265 316
3690 Andre inntekter	98 420	0
3701 Provisjonsinntekt/markedsstøtte tv og bredbånd	263 203	0
Sum	**5 297 448**	**4 331 568**

Innkrevd kto 3092 fordelt følgende:
Fjellhagen Borettslag : kr 1.944.573,-
Fjelldalen Borettslag : kr 499.018,-
Fjellheim Borettslag : kr 1.074.816 ,-
Fjellvang Borettslag : kr 1.467.418,-.
Fjellvang Borettslag har hatt redusert med stk 126 leil i perioden 1.1-30.08.23

Kto 3701: Fakturert "markedsstøtte" Telia for 1.1.22-30.06.23
Kto 3690: "Markedsstøtte" Telia 1.7-31.12.23 kr 91.668 og tv/bredbånd Det Røde Hus for 2022/2023 . Beløpene er avsatt og faktureres i 2024

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	4 230
Sum	**33 525**	**34 230**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	8 200	15 124
6710 Forretningsførerhonorar	50 424	49 003
Sum	**58 624**	**64 127**

Note 4 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6790 Annen fremmed tjeneste	37 727	0
7420 Gave og tilskudd	4 953	0
7710 Styremøter	0	1 600
7770 Bank og kortgebyrer	0	2
Sum	**42 680**	**1 602**

Kto 6790: Gjelder kostnader for demontering utstyr ifbm "Tyrkisk Pepper".

Note 5 - Andre fordringer

	År 2023
1530 Opptjent, ikke fakturert inntekt	98 420
1564 Periodisering	1 378 032
Sum	**1 476 452**

Kto 1530: Inntekt gjeldene 2023 som er fakturert i 2024.
Kto 1564: Gjelder koll tv/bredbånd for 1.kv-24 som er mottatt i 2023.

Note 6 - Aksje

Boligselskapets andelskapital er på kr 151.200,-, fordelt på 1512 andeler til pålydende kr 100,-. Selskapet eier ingen egne andeler. Fjelldalen Brl har 128 andeler á kr 100, kr 12.800,-. Fjellheim Brl har 304 andeler á kr 100, kr 30.400,-. Fjellvang har 528 andeler á kr 100,-, kr 52.800. Fjellhagen Brl har 550 andeler á kr 100, kr 55.000,- Resterende 2 andeler á kr 100, kr 200,- er eid av andre

Note 7 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	151 200	151 200
Opptjent egenkapital	1 236 137	1 462 902
SUM EGENKAPITAL	**1 387 337**	**1 614 102**

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

Noter Norfri A/L Sameie

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2023
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift MVA	-94 765
Sum	**-94 765**

Kto 2740: Tilgode beløp mva 6.termin-23.

Klientnr. 993 Norfri A/L Sameie org.nr. 977253152

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023
SAMEIET FJELL FYRINGS- OG SERVICESENTRAL

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Akto oppvarming	1	16 659 774	13 952 431	16 659 773	20 373 124
Akto vaktmester	1	9 720 536	8 835 948	9 720 536	10 083 917
Akto uteområder	1	-	623 334		
Salg av driftsmiddel/eiendel	1	625 000	15 000		
Sum driftsinntekter		**27 005 310**	**23 426 713**	**26 380 309**	**30 457 041**
Driftskostnader					
Lønn og personal kostnader	2	6 928 188	7 355 852	8 175 536	7 955 917
Revisjonshonorar	3	15 625	15 000	15 750	16 000
Avskrivninger varige driftsmidler	4	3 064 478	2 322 332	2 174 650	3 265 732
Brenselskostnader	5	9 181 508	8 922 765	9 150 000	9 350 000
Vedlikehold fyringsanlegg	6	770 846	873 362	1 865 000	9 788 300
Vedlikehold vaktmester/uteområde	7	1 106 116	546 885	1 250 000	1 520 000
Forsikringer		109 609	75 396	80 000	113 000
Kjøp av tjenester	8	919 885	500 316	623 523	598 524
Andre driftskostnader	9	1 320 295	1 771 883	1 906 800	1 576 300
Vedlikehold/investering (budsjett)					472 000
Sum driftskostnader		**23 416 550**	**22 383 790**	**25 241 259**	**34 655 773**
Driftsresultat		**3 588 760**	**1 042 924**	**1 139 050**	**-4 198 732**
Renteinntekter		153 259	45 788	45 000	50 000
Andre finansinntekter		179			
Rentekostnader		171 660	77 102	153 700	183 000
Netto finanskostnader/inntekter		**-18 222**	**-31 314**	**-108 700**	**-133 000**
Årets resultat		**3 570 539**	**1 011 610**	**1 030 351**	**-4 331 732**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		3 570 539	1 011 610		
Vintervedl.h.fond oppløst			-5 000 000		
Overført annen egenkapital(vedl.h.fond)			5 000 000		
Sum disponeringer		**3 570 539**	**1 011 610**		

Balanse pr 31.12.23
Sameiet Fjell Fyrings- og Service sentral

Eiendeler

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4	2 141 350	2 213 132
Tomt		211 134	211 134
Andre anleggsmidler/driftsutstyr	4	15 317 757	17 186 388
Transportmidler, maskiner, inventar og lign.	4	3 885 176	2 043 118
Sum varige driftsmidler		**21 555 417**	**21 653 772**
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd øremerket vintervedl.h.fond		-	-
Langsiktig fordring			
Netto pensjonsforpliktelse/overfinansiering	2	741 570	787 071
Sum langsiktig fordring		**741 570**	**787 071**
Sum anleggsmidler		**22 296 987**	**22 440 843**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	2 514 087	229 958
Andre omløpsmidler			
Beholdning av gass, biobrensel	11	624 963	651 713
Bankinnskudd og kontanter			
Kasse, bankinnskudd	12	12 716 372	11 045 460
Sum omløpsmidler		**15 855 422**	**11 927 130**
Sum eiendeler		**38 152 409**	**34 367 972**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskudd fra sameierne	13	5 130 600	5 130 600
Sum innskutt egenkapital		**5 130 600**	**5 130 600**
For mye/for lite innkrevd fra sameierne			
For mye/for lite innkrevd fra sameierne	14	26 551 660	22 981 122
Vintervedlikeholdsfond	14	0	0
Sum for mye/for lite innkrevd fra sameierne		**26 551 660**	**22 981 122**
Sum egenkapital		**31 682 260**	**28 111 722**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	15	2 495 745	2 716 658
Sum annen langsiktig gjeld		**2 495 745**	**2 716 658**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	2 900 923	2 447 149
Skyldige offentlige avgifter		415 674	392 234
Annen kortsiktig gjeld	17	657 806	700 210
Sum kortsiktig gjeld		**3 974 404**	**3 539 592**
Sum gjeld		**6 470 149**	**6 256 251**
Sum egenkapital og gjeld		**38 152 409**	**34 367 972**

Drammen 11/4 2024

I Styret for Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

Tore Einar Hansen
Styreleder

May Bungaroo
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Anne Grethe Johansen
Styremedlem

Trude Gustava Williamson
Styremedlem

Fredrik Wessel
Ansattes representant

NOTEOPPLYSNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som er den perioden eierne har forpliktet seg til å betale

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter regnskapsårets slutt.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte postene.

Varige driftsmidler

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer som forventes å øke verdien på driftsmidlet tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets forventede levetid. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og kostpris som overstiger kr 15.000,-

Tomten er satt til avskrivningssats 0 %.
Bygningene er vurdert med årlig avskrivningssats på 2%, dvs beregnet økonomisk levetid 50 år.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 1

Driftsinntekter

Inntekter og utgifter skal fordeles mellom sameierne i forhold til den enkeltes sameiepart.
Det blir krevd inn terminvise beløp for oppvarming og vaktmestertjenester.

	Akto oppvarming	Akto vaktmester	Totalt
Fjellhagen Borettslag	6 217 154	3 543 135	9 760 289
Fjellheim Borettslag	2 833 771	1 957 716	4 791 487
Fjellvang Borettslag	6 057 504	3 401 215	9 458 719
Fjelldalen Borettslag	1 551 344	818 469	2 369 813
Sum inntekter borettslag	16 659 774	9 720 536	26 380 310
Salg av driftsmidler			625 000
Sum driftsinntekter			**27 005 310**

Salg av driftsmiddel gjelder innbytte av traktor.

Note 2

Lønn og personal kostnader	**2023**	**2022**
Fast lønn/overtid	4 506 006	4 622 173
Styrehonorar	217 400	212 980
Opptjente feriepenger	553 875	575 997
Arbeidsgiveravgift	862 113	919 053
Yrkeskadeforsikring		437
Pensjonsforsikring,AFP	583 357	804 845
Refusjon NAV (sykemelding)	-30 112	-2 332
Naturalyt., gruppeliv,	149 737	166 503
Andre personalkostnader	85 811	56 196
Sum lønn og personalkostnader	**6 928 188**	**7 355 852**

Antall årsverk sysselsatt : 7,5

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon- OTP-krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.
Det er etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Selskapet benytter både ytelsesbasert og innskuddsbasert pensjonsordning. Fremtidige forventede pensjonskostnader er aktuarberegnet. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen av ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom avtaler i forsikringsselskap.

Yrkeskadeforsikring er i 2023 ikke spesifisert med beløp men inngår i totalen for personalforsikring.

Årets endring av aktuarberegnet pensjonsforpliktelse er en kostnad på kr 45.501,-

Kostnaden ligger i posten" Pensjonsforsikring,AFP".

Pr 31.12.23 er beregnet pensjonsforpliktelse på kr 741.570,- i følge aktuarberegningen.

Note 3

Revisjonshonorar

	2023	**2022**
Sum honorar for lovpålagt revisjon	**15 625**	**15 000**

Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

Note 4

Varige driftsmidler

Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr. 01.11.2003	3 588 866
Tilgang 2023	-
Avskrevet tidligere år	1 375 734
Avskrevet i år	**71 782**
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsmetode	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**2 141 350**

Andre varige driftsmidler	Prod.utstyr	Biokjele	Undersentral	Gass	Gassbrenner	Biobrensel
Anskaffelsesår	2006/2007	2011	2013/2014	2009	2015	2006/2007
Tilgang tidligere år	18 823 382	6 312 260	8 764 264	2 429 258	123 662	7 557 389
Tilgang 2023	-			-		-
Utrangert 2023						
Avskrevet tidligere år	18 823 382	5 406 456	6 147 721	2 429 258	65 695	7 557 389
Avskrevet i år	**-**	**473 420**	**657 320**	**-**	**9 275**	**-**
Økonomisk levetid	6,66år/13,3år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr.31.12.	**0**	**432 385**	**1 959 223**	**0**	**48 692**	**0**

Andre varige driftsmidler	Air-Sep	Trykkøk.pumper	Biokjele 2014	Kompressor	Ombygg. elkjele	Ombygg rør
Anskaffelsesår	2007/2008	2016	2014	2017	2017	2022/23
Tilgang tidligere år	2 147 404	486 150	3 178 572	88 057	415 378	10 084 782
Tilgang 2023	-					18 913
Utrangert 2023						
Avskrevet tidligere år	2 147 404	245 514,16	1 847 545	37 974	158 363	
Avskrevet i år		**36 461**	**238 393**	**6 604**	**31 153**	631 480
Økonomisk levetid	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr.31.12.	**-0**	**204 175**	**1 092 634**	**43 479**	**225 862**	**9 472 215**

Andre varige driftsmidler	Akk.tanker	Gassfaselinjer	Gasskjele	Netpumpe m/mont	**Sum anlegg/utstyr**
Anskaffelsesår	2017	2016	2018	2023	
Tilgang tidligere år	449 646	92 469	1 891 715		**62 844 383**
Tilgang 2023				391 330	**410 242**
Utrangert 2023					
Avskrevet tidligere år	168 618,00	43 345	579 339,22		**45 657 997**
Avskrevet i år	**33 724**	**6 935**	**141 879**	**12 229**	**2 278 873**
Økonomisk levetid	13,33år	13,33	13,33år	13,33år	
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Saldo pr.31.12.	**247 304**	**42 189**	**1 170 498**	**379 100**	**15 317 757**

Maskiner, inventar o.l.	Traktor/utstyr	Feiebil	Plasmaskjærer	Feiemaskin	Gulvvaskem.
Anskaffelsesår	2014	2017	2016	2016	2016
Tilgang tidligere år	856 250	390 169	18 886	35 000	33 282
Tilgang 2023					
Utrangert 2023	-856 250				
Avskrevet tidligere år	856 250	251 984	13 220	29 167	26 001
Avskrevet i år	**-**	**48 771**	**1 889**	**4 375**	**4 160**
Økonomisk levetid	8 år	8 år	10 år	8 år	8 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**0**	**89 414**	**3 777**	**1 458**	**3 120**

Solgt (innbytte) 2023

Maskiner, inventar o.l.	Gressklipper	Varmepumpe	Gressklipper	Lastebil	Snøfreser
Anskaffelsesår	2017	2017	2019	2020	2020
Tilgang tidligere år	25 000	30 000	352 500	716 701	187 500
Tilgang 2023			-		
Utrangert 2023					
Avskrevet tidligere år	25 000	20 000	165 236	194 107	70 350
Avskrevet i år	**-**	**3 750**	**44 063**	**89 588**	**31 267**
Økonomisk levetid	5 år	8 år	10 år	5 år	6 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**0,00**	**6 250**	**143 202**	**433 007**	**85 883**

Maskiner, inventar o.l.	Dvorak rotorklipper	Gresskl./feiem	Gressklipper	Traktor m/utstyr	Strømaskin
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2021	2022
Tilgang tidligere år	193 750	928 764	20 700	243 750	40 000
Tilgang 2023					
Avskrevet tidligere år	53 820	257 990	5 175	54 167	6666,7
Avskrevet i år	**32 292**	**154 794**	**4 140**	**40 625**	**8000,04**
Økonomisk levetid	6 år	6 år	5 år	6 år	5 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**107 638**	**515 980**	**11 385**	**148 958**	**25 333**

Maskiner, inventar o.l.	2 Kombi klippere	Kubota Traktor	Kubota Traktor	Traktorskuff	Skjær til traktor
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023	2023
Tilgang tidligere år					
Tilgang 2023	21 266	904 875	1 437 500	34 000	131 250
Avskrevet tidligere år					
Avskrevet i år	**2 481**	**103 684**	**134 766**	**2 125**	**1 367**
Økonomisk levetid	5 år	8 år	8 år	8 år	8 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**18 785**	**801 191**	**1 302 734**	**31 875**	**129 883**

Maskiner, inventar o.l.	Varmepumpe	**Sum transpmidl/inv mm**
Anskaffelsesår	2023	
Tilgang tidligere år		**4 072 252**
Tilgang 2023	26 990	**2 555 881**
Avskrevet tidligere år		**2 029 133**
Avskrevet i år	**1 687**	**713 823**
Økonomisk levetid	8 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	
Saldo pr. 31.12.	**25 303**	**3 885 176**

Note 5

Brenselskostnader	**2023**	**2022**
Briketter	8 063 302	6 571 037
Gass	1 088 139	1 782 823
Strøm el.kjeler	30 067	568 905
Sum brenselskostnader	**9 181 508**	**8 922 765**

Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

Note 6

Vedlikehold fyringsanlegg	**2023**	**2022**
Andre drifts / vedlikeh. kostn.	-	2 188
Drift/vedlh. vent.anlegg	47 534	-
Drift undersentraler	193 858	214 274
Tilsyn/kontroll fyringsanlegg	86 676	15 315
Drift vedlikehold fyringsanlegg	271 747	134 468
Drift/vedlikehold gassanlegg	171 031	507 116
Sum vedlikehold fyringsanlegg	**770 846**	**873 362**

Drift vedlikehold fyringsanlegg :Gjelder mindre vedlikehold gjennom året.

Drift/vedlikehold gassanlegg: Leie gasstank og fjernpeiler, årskontroll og løpende vedlikehold.

Note 7

Vedlikehold vaktmester/uteområder	**2023**	**2022**
Andre drifts/vedlh. kostnader	31 336	24 092
Tømming sandfangkummer	-	5 191
Drift/vedl.h klippere,traktor mm	356 327	165 448
Vedlikehold garasjer	42 841	12 859
Skadedyrbehandling	24 000	6 576
Drift/vedl.h vaskerianlegg	-	484
Andre drifts/vedlh. kostnader	29 890	12 438
Drivstoff	124 114	87 918
Snøbrøyting/strøing	497 608	231 878
Sum vedlikehold vaktmester/uteområder	**1 106 116**	**546 885**

Drift/vedl.h klippere,traktor mm: Der kr 144.088,- gjelder service på feiemaskin, kr 18.000,- er kjøp av vinsj.

Resterende er service/vedlh av de ulike driftsmidlene.

Drivstoff: Der kr 88.076,- gjelder påfyll anleggsdiesel.

Snøbrøyting/strøing: Gjelder brøyting fra Funder Renovasjon (fast avtale ant. brøyting og løpende ved overstiging) og strøgrus.

Note 8

Kjøp av tjenester	**2023**	**2022**
Forretningsførerhonorar	275 082	267 330
Avgift vaktselskap	10 875	20 643
Innleid arbeidskraft/tjenester	185 547	9 850
Renholdstjenester	174 360	181 862
Andre fremmede tjenester	274 021	20 631
Sum kjøp av tjenester	**919 885**	**500 316**

Innleid arbeidskraft/tjenester: Gjelder innleid fra Tjugum AS vedr grøntskjødsel.

Andre fremmede tjenester: Kr 260.086,- gjelder Multiconsult vedr byggesak garasjer og kr 13.395,- gjelder aktuarberegning.

Note 9

Andre driftskostnader	**2023**	**2022**
Elektrisk energi (fyrhus)	181 792	705 066
Renhold og sanitærart.	19 495	9 548
Kontorrekvisita,kopiering,trykksaker,porto	35 288	32 495
Kontorutstyr,inventar	85 520	12 745
IT utstyr,programvare,vedlh.	117 739	108 149
Telefon,bredbånd	86 735	94 974
Kurs,reisekost, møter	16 293	7 386
Lyspærer,sikringer, skilt	30 530	21 469
Arbeidsklær/verneutstyr	56 009	39 037
Gaver/sosiale tiltak/jubileumstur	259 295	236 308
Drift vedlikehold brann,vent,	35 207	78 415
Vedlikehold bygg,vvs,elektro	68 667	143 570
Vann/avløp	8 892	11 919
Verktøy og redskaper	60 940	36 753
Bilgodtgjørelse	201 281	213 606
Andre driftskostnader	56 612	20 443
Sum andre driftskostnader	**1 320 295**	**1 771 883**

Kontorutstyr,inventar: Der kr 81.179,- gjelder kjøp av nye mobiltelefoner.
Gaver/sosiale tiltak: Der jubileumstur til Danmark (besøke leverandør fyringsanlegg) utgjør kr 118.839,- og årets julebord kr 129.088,-

Note 10
Andre kortsiktige fordringer

	2023	**2022**
Sum andre kortsiktige fordringer	**2 514 087**	**229 958**

Kr 2.109.429,- gjelder forskuddsbetaling av elektrofilter (30% av avtalen). Elektrofiltrene leveres i mai-24.
Beløpet kostnadsføres når varene er levert.
Resterende gjelder kostnader mottatt i 2023 som gjelder for 2024 (periodisering).

Note 11
Brensel beholdning
Fyrsentralens beholdning pr 31.12 som består av briketter og gass vurdert med pris lik sist mottatt faktura.

	2023	**2022**
Biobrensel (briketter)	165 443	153 900
Gass	459 520	497 813
Beholdning pr 31.12	**624 963**	**651 713**

Note 12
Bankinnskudd

	2023	**2022**
Driftskonto	8 324 499	6 810 698
Likviditetskonto	4 188 430	4 035 171
Skattetrekk	203 443	199 591
Sum bankinnskudd	**12 716 372**	**11 045 460**

Det ble i 2020 etablert en egen bankkonto som skal benyttes som likviditetsreserve.
Det er innkrevd andel 2023 vedr elektrofilter kr 3.000.000,-, og det er forskuddsbetalt kr 2.109.429,- i 2023.
Overskytende kr 890.571,- er på driftskonto for å dekke resterende kostnader som påløper i 2024.

Note 13
Innskudd fra sameierne

Fjelldalen Borettslag	8,41%	kr.	431 800
Fjellhagen Borettslag	36,45%	kr.	1 870 000
Fjellvang Borettslag	34,99%	kr.	1 795 200
Fjellheim Borettslag	20,14%	kr.	1 033 600
Sum innskudd fra sameierne		**kr.**	**5 130 600**

Note 14
Egenkapital

	2022	**Endring**	**2023**
Innskudd fra sameierne	5 130 600		5 130 600
EK-for mye/for lite innkrevd	22 981 122	3 570 539	26 551 660
Vintervedlikeholdsfond	-		-
	28 111 722	3 570 539	31 682 260

Årets resultat er et overskudd på kr 3.570.539,- som overføres til annen egenkapital.

Note 15
Langsiktig gjeld

Kreditor	**Boligbanken**
Formål:	Ombygging fyrhus
Lånenummer	9666.01.50622
Opptaksår	2022
Rentesats	7,40 %
Betingelser	Løpende rente
Beregnet innfridd	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp	3 000 000
Lånesaldo 01.01.	2 716 658
Avdrag i perioden	220 914
Lånesaldo 31.12	**2 495 745**

Det er ikke stillet pantesikkerhet for lånet.

Note 16
Leverandørgjeld

	2023	**2022**
Sum leverandørgjeld	**2 900 923**	**2 447 149**

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester,levering av varer etc som er fakturert i 2023 og som først blir betalt i 2024.

Note 17
Kortsiktig gjeld

	2023	**2022**
Påløpne feriepenger	553 876	513 621
Annen kortsiktig gjeld	103 930	186 589
Sum kortsiktig gjeld	657 806	700 210

Annen kortsiktig gjeld består av strøm, premie AFP, premie sliterordningen og fagforbundet som gjelder 2023 men mottatt i 2024.
Kr 31.725,- gjelder oppgjør av samfo midler som kan benyttes som kurs/opplæring.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellhagen Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Knutepunkt Fjell .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 40
Antall fullmakter: 6
Totalt antall stemmer på møtet: 46
Fra NBBO møtte: Thomas Foss

1.2 Valg av møteleder

Styret innstiller på Trude Gustava Williamson

Vedtak:

Trude Gustava Williamson velges.

1.3 Valg av sekretær

Styret innstiller på Tora Tiedemann.

Vedtak:

Tora Tiedemann velges.

1.4 Valg av tellekorps

Etter ønske om skriftlig avstemming for styremedlem og 1. vara velges et tellekorps på 3 personer.

Vedtak:

Disse velges: Tora Tiedemann, Sissel Karin Eide, Saffet Tügsüz

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er levert ut i henhold til de frister som gjelder.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til leder skal generalforsamlingen velge en delegat til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Sammen med Trude Gustava Williamson signeres protokollen av:

Tonje Tvedt Trovatn

1.7 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

1.8 Godkjenning av forretningsorden

For å få en god gjennomføring av møtet, og for at alle skal få sagt det de ønsker er det nødvendig å holde seg til en forretningsorden.

Følgende forretningsorden foreslås godkjent:

1. Leder og sekretær velges i henhold til lov om borettslag.
2. Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.
3. Til hver sak som behandles føres inn de som har hatt ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som ble fattet med antall stemmer.
4. Tale- og forslagsrett har andelseiere, medlemmer av styret og repr. fra NBBO. Til hver sak kan man kun ha ordet 2 ganger.
5. Alle som ønsker ordet viser det ved å bruke stemmekortet. Forslag skal være skriftlig framsatt og være beskrevet i innkallingen.
6. Møteleder har rett til å begrense taletiden og eventuelt sette strek med de inntegnede talere.
7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene.
8. Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet, må melde dette til sekretærbordet.

Vedtak:

Forslag til forretningsorden vedtas.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Årsmeldingen gir en fyldig og omfattende oversikt over arbeidet som har blitt utrettet i perioden fra forrige generalforsamling og fram til årets generalforsamling.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 9 013 103 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret og tillitsvalgte

Det er for perioden foreslått utbetalt kr 662.224,- totalt til de som har hatt styreverv.

I tillegg er det foreslått utbetalt kr 431.300,- til de som har hatt verv som blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 662.224 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til kr 431.300 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

5. Innkomne forslag

5.1 Salg av Det Røde Huset på Fjell

Styrene i Fjellhagen Borettslag, Fjellvang Borettslag, Fjellheim Borettslag og Fjelldalen borettslag har i egne styremøter gått inn for at Det Røde Huset på Fjell skal legges ut for salg i det åpne markedet. Bakgrunnen for beslutningene i de fire styrene er at inntektene fra utleie av huset ikke dekker kostnadene til drift og vedlikehold av bygget. For styrene har det vært avgjørende at det ikke har vært noe ønske om å øke felleskostnadene for andelseierne for å dekke inn driften av huset.

Bakgrunn – styrets innstilling.

Eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 m.fl. i Drammen ble den 6. oktober 1980 overdratt fra Drammen Boligbyggelag til de fire nevnte borettslagene med 2/9 til Fjellheim Borettslag, 1/9 til Fjelldalen Borettslag, 3/9 til Fjellhagen Borettslag og 3/9 til Fjellvang Borettslag. Skjøte ble tinglyst den 17.12.1980. Eiendommen var på dette tidspunkt ubebygd.

På tomten ble det det oppført et grendehus/forsamlingshus for beboerne på Fjell. Borettslagene har også hatt kontorer i huset.

I 2021 ble det stiftet en egen velforening for Det Røde Huset på Fjell. Vedtektene er senere endret slik at gjeldende vedtekter er fastsatt i årsmøte den 01.06.2023. Det følger av vedtektene at velforeningen skal ha ansvaret for daglig drift av eiendommen og borettslagene har det økonomiske ansvaret i fellesskap med 25% på hver og at velforeningen kan kreve inndekking fra borettslagene dersom inntektene ikke dekker kostnadene. Bakgrunnen for dette er at det reelle eierforholdet er at hvert av borettslagene er eiere med 25% hver av eiendommen.

Vedtektene angir i § 11 at eventuell gjenstående kapital ved salg skal forvaltes og benyttes av borettslagene i samsvar med velforenings formål, jfr. vedtektenes § 1. Hvorvidt det vil være gjenstående kapital er avhengig av om det enkelte borettslags långivere vil frafalle pant i eiendommen ved salg.

Styrene i borettslaget vil ved beslutning om salg søke om å fradele den delen av eiendommen som i dag benyttes til parkering slik at borettslagene beholder eiendomsrett til dette arealet. Ved fradeling er det fra kommunen opplyst at det må være 9 gjenværende plasser til huset, og at huset må få tinglyst adkomstrett over parkeringsplassen.

Ved overdragelsen i 1980 ble det bestemt at eiendommen eller deler av denne ikke kan overdras uten av minst 2/3 av eierandelene i eiendommen stemmer for dette. Samtidig ble det bestemt at salg er betinget av samtykke fra (nå) Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Ved beslutning om salg vil velforeningen bli oppløst straks et salg er gjennomført.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen i Fjellhagen borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling

Vedtak:

Generalforsamlingen i Fjellhagen borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling.

Nils Stablum tar til orde for en utsettelse av denne saken ettersom innkallingen ikke inneholder all dokumentasjon, blant annet etterlyses takstrapport. Forslaget nedstemmes med 30 mot 10 stemmer.

Salg av Det Røde Huset vedtas med 31 mot 3 stemmer.

5.2 Vinduet

Jeg ønsker at dere bytter våres vinduer

En av våres vinduet kan ikke låses.

Mvh

Safia jdidi

Vedtak:

Denne saken ble behandlet sammen med sak 5.3, se endelig vedtak i neste sak.

Liv Stabæk påpekte at det er vanskelig for mange å betale høye felleskostnader.

5.3 Utsettelse av bytte av vinduer

Med tanke på den store, store husleieøkningen vi fikk fra 1. januar 2024, ber jeg styret i Fjellhagen borettslag om å utsette bytte av vinduer et par år, slik at det ikke er nødvendig med et nytt lån enda, heller ikke ny husleieøkning. Ikke alle i vårt borettslag har toppjobber og tykke lommebøker. Et borettslag skal vel være for alle typer mennesker å bo i, fra minstepensjonist til millionær, men ingen spiser tapeten på veggen. Dette bør styret ta hensyn til. Jeg tror at de fleste kan leve med sine vinduer en stund til, i stedet for ikke å ha mat på bordet hver dag.

Vedtak:

Styret har plikt til å sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres slik at verdien på boligene våre ikke reduseres. Vinduene i Fjellhagen Ble sist byttet rundt 1991, og levetid for vinduer er normalt 20-30 år. Å utsette nødvendig vedlikehold vil normalt sett bety at det blir dyrere.

Styrets innstilling: Arbeid med planlegging og finansiering av bytte av ytre vinduer i leiligheter og fellesområder starter når nytt styre er konstituert.

Styrets innstilling vedtas med 35 mot 2 stemmer.

5.4 Balkonger

I lagets ordensregler er alle referanser til minimumshøyde gulv/lysåpning på balkong tatt ut.

Vedtak:

Beboer sender tydelig ønske om innhold og hensikt til kontoret@fjellhagen.no, så kan dette behandles i et styremøte.

5.5 Åpenhet rundt besluttninger

Styrets mandat til å hefte gjeld begrenses av begrepet ordinær drift, og 5% regelen. Vedlikehold av laget er en selvfølgelig oppgave for styret. Definisjon av begrepene ordinær, ekstraordinær, vedlikehold og rehabilitering er av betydning når det gjelder styrets mulighet til å fatte selvstendige vedtak som forplikter andelseierene økonomisk. Rehabilitering innebærer endret teknisk standard ifht. utgangspunktet. Eksempel: Bytte et eller få kjellervindu til identisk ny utgave=vedlikehold, bytte til høyere isolasjonsverdi=rehabilitering. Direktoratet For Byggkvalitet setter et skille ifht. størrelsen på oppgaven, og hvorvidt TEK standard må implementeres, eller om oppgaven er søknads -/meldepliktig.

Vedtak:

Med innspill fra NBBO/forvalter:

Her er det nok en misforståelse om bestemmelsen i Borettslagslovens §8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga. Punkt 6 som sier følgende; «tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene»

Sitat fra Karnov (Juridiske kommentarer til Lovdata) ved juridisk direktør i OBOS datert 13.09.2023

Bestemmelsen blir regelmessig misforstått dit hen at den gjelder alle tiltak med en kostnadsramme på over 5 prosent av de årlige felleskostnadene, men dette er feil: Tiltak som er en del av vanlig forvaltning, faller utenfor bestemmelsen uansett hvor kostbare de måtte være. Likeledes faller andre typetilfeller som er opplistet i bestemmelsens nr. 1 til 5, utenfor, jf. ordet «ellers». Dette omfatter også nødvendig vedlikehold, uavhengig av hvor kostbart dette måtte være.

Bestemmelsen er en videreføring av borettslagsloven 1960 § 46. Kjerneområdet for denne bestemmelsen var de såkalte bomiljøtiltak, som litt enkelt sagt er tiltak som støtter opp under boformålet, herunder forskjellige former for fellestjenester, som drift av daghjem eller barnehage, tilsyn og tjenester i hjemmet for barn, eldre og syke, ettersyn og vedlikehold, drift av trimrom og felleslokaler. Entusiasmen for denne typen tiltak var i sin tid betydelig, jf. NOU 1974: 6 s. 37, men det er i dag sjelden at borettslag driver denne typen omfattende fellestiltak. Det må imidlertid legges til grunn at dette stadig er kjerneområdet for bestemmelsen, jf. Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Borettslovene med kommentarer, 2. utg., Gyldendal, 2018 s. 674.

Det må imidlertid legges til grunn at bestemmelsen også vil gjelde andre typer tiltak, så lenge disse ikke er en del av drift, vedlikehold eller de andre alternativene som er opplistet i bestemmelsens nr. 1–5. Også her må det antas at virkeområdet vil være forholdsvis smalt.

I Borettslov Kommentaren skriver Lilleholt, Wyller og Aagenæs følgende om den samme paragrafen;

«Grensen mot vanlig forvaltning og vedlikehold vil ikke alltid være lett å trekke. Utskifting av tak og oppussing av fasade, kan være vedlikeholdstiltak selv om de i et stort borettslag kan koste millioner av kroner. Vedlikehold vil i første rekke si å holde oppe den opprinnelige standarden og bevare verdiene.»

«Videre er det fortsatt vedlikehold og ikke ombygging selv om de nye løsningene skiller seg fra tidligere. Nye og moderne løsninger kan medføre en standardheving, men det er ikke alltid nok til at det kan kalles en ombygging: Det nye takbelegget er kanskje av en annen type og mer værbestandig, og de gamle tredørene til oppgangene skiftes kanskje ut med dører av stål og flerlagsglass. Men hvis det samtidig skal innføres dørtelefon, kan grensen mot ombygging være passert.»

Det å begrense styrets handlingsrom strengere enn hva borettslagsloven sier, vil ikke være heldig.

5.6 Parkeringsbevis.

Tekst på P-skilt koresponderer ikke med parkeringsvedtektene. Skilt angir bruk av parkeringsbevis, vedtektene det stikkmotsatte. Parkeringsbevis er å foretrekke, da er det ingen tvil hvorvidt p-plass er rettmessig brukt.

Vedtak:

Tatt til orientering med følgende innspill:

Tidligere forsøk på å innføre parkeringsbevis har ikke lyktes. Parkeringsbevisene det vises til på skilting er våre parkeringsskilt med H-nummer. Dette gjør det enklere å overholde retten til én plass pr. leilighet som disponerer bil, da disse ikke kan kopieres eller fjernes.

5.7 Vedtekter - orienteringssak

Ifht. lagets vedtekter pkt.2.4, skal disse leveres ut. Detter er ikke gjort.

Vedtak:

Vedtekter ble publisert i portalen på Min side 13. november, de ligger også som vedlegg i innkallingen.

5.8 Fordeling av stemmer - orienteringssak

Det fremstår uryddig når fordeling av stemmer i sum ikke stemmer med antall stemmeberettigede. Eksempel; ekstraordinær generalforsamling - 64 stemmeberettigede (45 tilstede+19 fullmakter)- 50 for - 3 mot=11 stemmer ikke kategorisert. Stemmeberettigede som forlater lokalet etter konstituering skal vel registreres?

Vedtak:

Til orientering:

Andelseiere har stemmerett, ikke stemmeplikt. Retten til å avstå fra å stemme (stemme blankt) må også respekteres. Blanke stemmer teller ikke med som avgitte stemmer.

Ved konstitueringen telles det antall stemmer som er mulig å avgi på møtet, slik at man sikrer at det ikke avgis flere stemmer enn lov. Det er ikke krav til at de som forlater lokalet skal registreres, det er de avgitte stemmene som er utgangspunktet for de vedtakene som fattes, ikke hvor mange som var til stede.

Det er ikke krav til at det skal protokollføres hvor mange som ikke avga stemme.

5.9 Forutsigbarhet i felleskostnad - orienteringssak

Økonomisk forutsigbarhet er av stor betydning for mange andelshavere. Felleskostnad har f.eks. utviklet seg slik, fra 2018- 2022 for noen leilghetstyper:

3 r/lav 6.152 - 7.800

3 r/høy 6.266 - 7.955

4 r/ høy 7.288 - 9.272

2 r/ høy 5.057 - 6.434

Vedtak:

Til orientering:

Styret har ingen innvirkning på økning i kommunale
avgifter, lånerenter, miljø- og energikrav, generell prisstigning
eller andre eksterne faktorer som legger press på økonomien.

Styret iverksetter imidlertid arbeid som er pålagt av myndigheter (særlig aktuelt er brannforebyggende tiltak) og gjennomfører
nødvendig vedlikehold for å opprettholde eiendommens verdi.

Forslag til vedtak tilsvarer det styret jobber etter i dag, og denne saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år etter Trude Gustava Williamson.

Valgkomitéens innstilling: Tore E. Hansen.

Vedtak:

Valgkomitéens innstilling vedtas.

6.2 Styremedlemmer for 2 år

Det skal velges styremedlemmer for 2 år etter Elin Degerstrøm, Tor Gunnar Jorde og Tora Tiedemann

Valgkomitéens innstilling:

Gjenvalg: Tora Tiedemann

Gjenvalg: Elin Degerstrøm

Jan Isaksen

Vedtak:

Tora Tiedemann og Elin Degerstrøm gjenvelges.

Benkeforslag: Tor Gunnar Jorde mot Jan Isaksen

Tor Gunnar velges ved skriftlig avstemming med 34 mot 8 stemmer.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges varamedlemmer for 1 år etter Omar Razzaq Ishaq, Nils Peter Mortensen, Saffet Tügsüz og Arnfinn Erland Fridlund.

Valgkomitéens innstilling:

1. varamedlem: Wibecke Tærud

2. varamedlem: Tor Gunnar Jorde

3. varamedlem: Arnfinn Fridlund

4. varamedlem: Nils Peter Mortensen

Vedtak:
1. varamedlem benkeforslag: Jan Isaksen mot Wibecke Tærud.

Wibecke velges ved skriftlig avstemming med 29 mot 12 stemmer.

2. varamedlem benkeforslag: Saffet Tügsüz

3. varamedlem: Arnfinn Fridlund

4. varamedlem: Nils Peter Mortensen

6.4 Valgkomitè

Det skal velges 3-5 medlemmer til valgkomiteen blant de fremmøtte.

Vedtak:
Disse velges: Arnfinn Fridlund; Trude Gustava Williamson, Güllüzar Yildiz, Saffet Tügsüz og Nils Stablum

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Borettslaget har anledning til å velge inntil 11 delegater med vararepresentanter. Disse må velges på generalforsamlingen og være navngitt.

Vedtak:
Tore E. Hansen, Elin Degerstrøm, Jabes Kayemba, Bent Andre Olsen, Tora Tiedemann, Gülcicek Cetgin, Tor Gunnar Jorde, Morten Schüller, Arnfinn Fridlund, Wibecke Tærud, Saffet Tügsüz

Vara: Nils Peter Mortensen og Zara Kiani

Protokoll for Fjellhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trude Gustava Williamson (sign.)	06.05.2024
Sekretær	Tora Tiedemann (sign.)	06.05.2024
Protokollvitne	Trude Gustava Williamson (sign.)	06.05.2024
Protokollvitne	Tonje Tvedt Trovatn (sign.)	06.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Fjellhagen Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 08.11.2023 Kl. 17:00

Sted: Det Røde Huset

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Forslag til vedtak: Stemmeberettige og de med fullmakter godkjennes. Totalt stemmeberettige er:

1.2 Valg av møteleder

Styret innstiller på Trude Gustava Williamson.

Forslag til vedtak: Trude Gustava Williamson velges.

1.3 Valg av sekretær

Styret innstiller på Tora Tiedemann.

Forslag til vedtak: Tora Tiedemann velges.

1.4 Godkjenning innkalling

Innkallingen er sendt ut i henhold til de frister som gjelder.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til leder skal generalforsamlingen velge en delegat til å underskrive protokollen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger:

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent.

2. Vedtektsendring

Fra generalforsamlingen i 2022, sak 5.2:

Vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å nedsette en organisasjons- og vedtektskomite som får i oppdrag å ajourføre vedtektene ut fra dagens forhold. Komiteen må videre se på en annen organisering av borettslaget som gjenspeiles i vedtektene. Bestemmelsene i Gårds-og husordensreglene tilpasses de nye forslagene. Komiteen kan søke hjelp fra NBBO eller juridisk kompetanse. Komiteen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen i 2023.

Komiteen har bestått av følgende personer:

- Trude Gustava Williamson (leder)
- Tore E. Hansen (komitemedlem)
- Tora Tiedemann (sekretær)
- Nils Peter Mortensen (blokkansvarlig)
- Marianne Næss (forvaltningsrådgiver, NBBO)

Vi har også fått gode innspill og juridisk bistand fra Jan Morten Røkaas (assisterende direktør i NBBO) og Marie Liang (advokat, Svensson Nøkleby).

I hovedsak er vedtektene endret for å være mer i tråd med NBBLs mønstervedtekter.

Ansvar for ordens- og parkeringsregler legges til styret, som er vanlig praksis.

Marie Liang vil gjennomgå de viktigste endringene i vedtektsdokumentet.

Forslag til vedtak: Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

3. Valg av valgkomite

Dette forutsetter at de nye vedtektene blir vedtatt:

I henhold til nye vedtekter punkt 8.1 (6) skal generalforsamlingen velge en valgkomite som skal bestå av minst 3 og inntil 5 medlemmer.

Styret stiller med en kandidat.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens medlemmer frem til generalforsamlingen i 2024 blir:

1.

2.

3.

4.

5.

Med vennlig hilsen for styret

23.10.2023

Trude Gustava Williamson

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Fjellhagen Borettslag onsdag 08.11.2023 kl. 17:00 - Det Røde Huset.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Godkjenning av at rådgiver kan uttale seg ble også tatt opp.

Vedtak:
Stemmeberettige og de med fullmakter godkjennes. Totalt stemmeberettige er: 64

Tilstedeværende: 45

Fullmakter: 19

Generalforsamlingen godkjente at rådgiver får uttale seg.

1.2 Valg av møteleder

Styret innstiller på Trude Gustava Williamson.

Vedtak:
Trude Gustava Williamson velges.

1.3 Valg av sekretær

Styret innstiller på Tora Tiedemann.

Vedtak:
Tora Tiedemann velges.

1.4 Godkjenning innkalling

Innkallingen er sendt ut i henhold til de frister som gjelder.

Vedtak:
Innkallingen er godkjent med 50 mot 14 stemmer.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til leder skal generalforsamlingen velge en delegat til å underskrive protokollen.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger: Sissel Eide

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtak:
Dagsorden er godkjent.

2. Vedtektsendring

Fra generalforsamlingen i 2022, sak 5.2:

Vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å nedsette en organisasjons- og vedtektskomite som får i oppdrag å ajourføre vedtektene ut fra dagens forhold. Komiteen må videre se på en annen organisering av borettslaget som gjenspeiles i vedtektene. Bestemmelsene i Gårds-og husordensreglene tilpasses de nye forslagene. Komiteen kan søke hjelp fra NBBO eller juridisk kompetanse. Komiteen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen i 2023.

Komiteen har bestått av følgende personer:

- Trude Gustava Williamson (leder)
- Tore E. Hansen (komitemedlem)
- Tora Tiedemann (sekretær)
- Nils Peter Mortensen (blokkansvarlig)
- Marianne Næss (forvaltningsrådgiver, NBBO)

Vi har også fått gode innspill og juridisk bistand fra Jan Morten Røkaas (assisterende direktør i NBBO) og Marie Liang (advokat, Svensson Nøkleby).

I hovedsak er vedtektene endret for å være mer i tråd med NBBLs mønstervedtekter.

Ansvar for ordens- og parkeringsregler legges til styret, som er vanlig praksis.

Marie Liang vil gjennomgå de viktigste endringene i vedtektsdokumentet.

Vedtak:
Nye vedtekter vedtas i sin helhet med 50 mot 3 stemmer.

3. Valg av valgkomite

Dette forutsetter at de nye vedtektene blir vedtatt:

I henhold til nye vedtekter punkt 8.1 (6) skal generalforsamlingen velge en valgkomite som skal bestå av minst 3 og inntil 5 medlemmer.

Styret stiller med en kandidat.

Vedtak:
Valgkomiteens medlemmer frem til generalforsamlingen i 2024 blir:

1. Jan Isaksen

2. Samreen Naz

3. Nils Peter Mortensen

4. Fra styret: Bent Andre Olsen

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Fjellhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trude Gustava Williamson (sign.)	08.11.2023
Sekretær	Tora Tiedemann (sign.)	12.11.2023
Protokollvitne	Sissel Karin Eide (sign.)	09.11.2023

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR FJELLHAGEN BORETTSLAG
GJELDENDE FRA 15.JULI 2014

1. Antall parkeringsplasser.

1.1 Fjellhagen borettslag har pr. dags dato 451 parkeringsplasser til fordeling blant sine 550 leiligheter. Antall plasser skal bygges ut.

2. Generell regulering av parkering.

På grunn av mangelen på parkeringsplasser kan:

2.1 Kun andelseier som disponerer kjøretøy kan disponere merket plass.

2.2 En andelseier og dens husstand kan kun disponere en – 1 – merket parkeringsplass.

2.3 Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy som motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige 5.20 meter. Det er ikke tillatt å sette fra seg campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.

2.4 Parkering av kjøretøy registrert med adresse på Fjell (L. Hervigs og L. Grønnlandsvei) har ikke tillatelse til å parkere på Fjellhagen borettslags gjesteparkering.

2.5 Yrkesbiler/firmabiler som for eksempel drosjer, biler med firmalogo eller biler registrert på firmaer kan ikke stå på parkeringsplasser merket Fjellhagen Borettslag gjesteparkering, mer enn 3 timer uten særlig tillatelse.

2.6 Beboere i Fjellheim Borettslag, Fjellvang Borettslag eller Fjelldalen Borettslag eller deres besøk kan heller ikke benytte Fjellhagen Borettslags gjesteparkeringer.

2.7 Gjester til beboere i Fjellhagen Borettslag kan benytte gjesteparkering i 3 døgn.

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser.

3.1 Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formålet.

3.2 Parkering utenfor oppmerket område så som innkjørsler, foran innganger, på plener, gangveier eller lignende er ikke tillatt.

3.3 Uregistrertkjøretøy tillates ikke parkert på umerket plass eller gjesteparkering. All parkering utover dette skal godkjennes før parkering.

3.4 Kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan uten varsel bli tauet bort for bileiers regning og risiko.

3.5 Eier av kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan også bli ilagt kontrollavgift.

4. Vilkår for tildeling av parkeringsplass.

4.1 Parkeringsarealet disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.

4.2 Tildeling av parkeringsplass finner sted etter ansiennitet.

4.3 Engangsavgift og depositum.
Det betales en engangsavgift kr. 300,- som må være betalt før parkeringsskilt utleveres.

4.4 Parkeringsskilt.
Parkeringsskiltet må hentes på borettslagets kontor før parkeringsplass tildeles. Andelseier er ansvarlig for skiltet

4.5 Uregistrert kjøretøy.
Begrensning av styrets fullmakt til å gi tillatelse til parkering av uregistrerte kjøretøy:
a) Slik tillatelse kan på grunn av snørydding ikke gis i tidsrommet 15.oktober – 15.april eller ved snøfall.
b) Utover dette kan tillatelse gis for inntil 1 –en måned.

4.6 Unntaksbestemmelse: En andelseier som har et særlig behov for å parkere sitt kjøretøy på tildelt plass for en begrenset periode kan søke styret om dispensasjon.

4.7 Bruksoverlatelse.
Bruksoverlatelse / framleie er ikke tillat uten styrets samtykke. Det er ikke tillat å selge parkeringsplassen sammen med leiligheten.

5. Vedlikehold/arbeidsplikt.

5.1 Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet besørges av borettslaget, men arbeidet bør utføres på dugnad.

5.2 Snøbrøyting skjer på borettslagets regning.

5.3 Andelseier har selv ansvaret for å holde parkeringsplassen i alminnelig velstelt stand. Ansvar for snømåking, strøing og kosting påhviler andelseier. Parkeringsskiltet med leilighetsnummer skal til enhver tid være synlig. Hvis skiltet ikke er synlig regnes plassen som gjesteplass.

5.4. Andelseier plikter å gi borettslaget eller den de bemyndiger adgang til parkeringsplassen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold.

5.5. Merket parkeringsplass skal holdes ren for snø. Det samme gjelder også bil på plassen.

6. Motor varmere.

6.1. Oppsetting av motor varmere samt endringer av parkeringsarealet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.

7. Reparasjoner.

7.1. Parkeringsarealet kan ikke benyttes til reparasjoner eller vedlikehold. Plassen skal ikke tilgrises med væsker eller gjenstander.

8. Fremmed kjøretøy på egen parkeringsplass.

8.1. Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringslass, besørges av plassleier. Plassleier er derfor pliktig til å sørge for at parkeringsskilt er synlig. (Se pkt.5) Utgiftene for borttauingen vil være eier av feilparkert kjøretøys ansvar. Vår partner i parkeringssaker, P-Service er medlem av PK-nemnda og kan derfor fjerne uregistrert og feilparkerte biler for eiers risiko og regning. Se skilting. Kontrollavgift kan ilegges.

8.2. Evt. borttauing skal ikke skje før den som eier/disponerer vedkommende kjøretøy er forsøkt varslet og dette og evt. følger (se 8.1)

9. Opphør og tilbakelevering.

9.1. Disposisjonsrett til parkeringsplass bortfaller når:
a) Leiligheten fraflyttes.
b) plassleier ikke lengre disponerer motorkjøretøy.

9.2. Parkeringsskiltet skal straks leveres tilbake til borettslagets kontor. Beløpet innbetalt for skilt refunderes med 50 % ved kvittering.

9.3. Dersom parkeringsskiltet ikke leveres tilbake, vil det fjernes av borettslaget og innbetalte depositum tilfaller laget i sin helhet.

10. Mislighold

10.1. Vesentlig mislighold av disse bestemmelser gir borettslaget rett til med 1 – en – ukes varsel å bringe disposisjonsretten til parkeringsplass til opphør.

10.2. Borettslagets styre eller den de bemyndiger kan uten varsel kreve kjøretøyet borttauet og ilegge kontrollavgift dersom kjøretøyet er parkert i strid med disse bestemmelsene. Dette vil skje for bileiers regning og risiko.

11. Forholdet til vedtekter og ordensregler.

11.1. Disse bestemmelser føres inn som en del av borettslagets Gårds- og husordensregler, som er en del av borettslagets vedtekter.

11.2. Disse bestemmelsene kan bare endres av borettslagets generalforsamling. Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 15.juli 2014.

Fjellhagen Borettslag
Fjell Bydelshus
3035 Drammen
Formann: 32 81 07 47
Mobil: 917 24 840 Kontor: 32 81 91 87 onsdager 18.00-19.00
Telefaks: 32 81 99 22
E-post: stablum@online.no VÅR HJEMMESIDE: www.fjellhagen.no

GÅRDS- OG HUSORDENSREGLER FOR FJELLHAGEN BORETTSLAG

Eiendommen er borettslagets eiendom og alle borettslagets beboere må påse at den inn-og utvendige behandling er forsvarlig. Utgiftene utenom leilighetenes vedlikehold betales i fellesskap. Uforsiktig behandling vil derfor straffe seg. Den enkelte leilighet innenfor entrèdøren samt tilhørende boder er leilighetens spesielle eiendom som pliktes vedlikeholdt for egen regning, jfr. Borettslagets vedtekter. Styret i samarbeid med blokkansvarlig skal kontrollere at så skjer.

1. RO

Musikkinstrumenter, musikkanlegg, TV og i det hele tatt støyende underholdning, må ikke finne sted etter kl 23.00, med mindre de andre beboerne samtykker i dette.
Dette gjelder også utenfor blokken.

Støyende arbeider (boring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl 21.00 på hverdager, kl 18.00 på lørdager. Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften kl. 15.00. Søn- og helligdager skal støyende vedlikeholdsarbeider **ikke** finne sted.

Det skal vises hensyn ved ikke å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger.

Ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn. Det enkelte blokkstyre kan i samarbeid med blokkens beboere bestemme å avsette ett egnet rom til lekerom/oppholdsrom.

2. LÅSING

Ytterdørene i blokkene skal være låst i perioden fra kl 22.00 til klokken 07.00. Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst i dette tidsrom. Blokkene/oppgangene kan selv bestemme at ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

3. RENHOLD AV FELLESAREAL / VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmesterperiodens plikter i lavblokkene:

1. Utgangsdører skal være låst i henhold til avtale/bestemmelser i den enkelte blokk.
   Utelyset skal settes på ved behov.
   Lyset i kjeller- og fellesrom skal alltid være slukket når de ikke er i bruk
3. Søppelrom, kjellerganger, matbod, tilhørende fellesrom og inngangsparti skal holdes rene til enhver tid. Vinduet i inngangsdøren pusses. Om vinteren må platen foran inngangsdøren feies for å unngå ising.
4. Gårdsplassen og platen skal feies. Søppel og sand må ikke feies eller kastes ned i sluket.
5. Oppstillingsplassen for sykler og barnevogner skal vaskes og feies. Rommet ryddes ved behov.
6. Når vaktmester har kontrollert at alt er rent og i orden før neste overtar, leveres vaktmesterskiltet til nestemann.

Vaktmesterperioden varer en uke.

Gang og trappevask.

I lavblokkene har alle husstander trappevask annenhver uke. Platået i etasjen og trappen ned samt gelenderet skal vaskes. Dette skal utføres to ganger pr. uke, oftere ved behov.

I høyblokkene har alle husstander gang og trappevask hver 5. uke.
Da skal platå/gang i etasjen, trapp ned til neste etasje og heisdør på begge sider vaskes. Dette skal utføres to ganger pr. uke, oftere ved behov.

4. VASKERIET

Vaskeriet benyttes etter oppsatt liste. På hverdager kan vaskeriet benyttes mellom kl 07.00 og 21.00. Lørdager mellom kl 07.00 og 18.00. Jule-, nyttårs-, påske-, og pinseaften mellom kl 07.00 og 15.00.

Vaskeriet kan ikke benyttes på søn- og helligdager.
Heller ikke må tøy henges ut på tørkestativ eller tørkeplass på slike dager.

Den enkelte bruker plikter å overlevere vaskeriet til neste bruker i rengjort stand. Vaskeriet skal også være ledig for neste bruker til riktig tid.

Foreldre som tar med seg små barn i vaskeriet gjør dette på eget ansvar.

ALDERSGRENSE FOR BRUK AV VASKERIET ER 18 ÅR.

Feil ved maskiner og andre bruksting meldes straks til blokkansvarlig/vaskeriansvarlig eller Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral. Tlf: 32 81 94 40

5. BRUK AV BALKONG

1. Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til. Balkongen må således ikke benyttes som inkorporert del av boligens areal.
2. Det er ikke tillatt å plassere "innemøbler" og hvitevarer på balkongen så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.
3. Gjenstander på balkong må ikke ha større høyde enn 110 cm.

6. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er forbudt. Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende. Lufting av tøy ut av vindu/balkong er ikke tillatt.

7. OPPBEVARING

Det er **forbudt** å oppbevare, bruke og omsette narkotiske stoffer i borettslaget.

Trappoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m. Sykler barnevogner settes i bestemte rom.

Mopeder og motorsykler må ikke settes i kjeller eller boder. Her må det heller ikke oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer.

8. FELLESROM

I de blokker som har fellesrom kan disse brukes av beboerne etter blokkens regler. Blokkens beboere må respektere disse regler.

9. WC

Til klosettet brukes kun toalettpapir. Er det kastet ting i klosettet som forårsaker tett avløp, slik at det oppstår skade gjøres beboer økonomisk ansvarlig.

10. LEKEPLASSER

Det er beboers ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og utstyr på en forsvarlig måte. Alle skal påse at områdene ikke forsøples. Søppel kastes i søppelrom eller egne beholdere.

11. BALLSPILL/SYKLING

Alle typer lek med ball er forbudt i gårdsplassene, eller rundt blokkene. Det gjøres unntak for barn mellom ett år til seks år, men selv her er det ikke lov å sparke eller kaste ball på veggene. Barn over seks år henvises til egnede steder for ballspill/sykling. Unødig opphold ved inngangspartiet er ikke tillatt.

Sykling rundt blokkene eller i gårdsplassene skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

12. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår:

- det er båndtvang hele året for alle typer husdyr som luftes ute
- husdyrene luftes utenfor lekeområdene
- ekskrementer fjernes umiddelbart, og kastes i egnede søppelkasser
- den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere
- eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og Politivedtekter.

Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.

13. GRØNTANLEGG

Alle beboere skal hjelpe til med å beskytte grøntanlegg, plener og blomsteranlegg som tilhører borettslaget.

14. KILDESORTERING/SØPPEL

Avfall (søppel) pakkes inn og sorteres etter gjeldene kommunale regler og håndbok som finnes i leiligheten. Avfallet legges i bestemte dunker, enten i blokkens søppelrom, kommunens returpunkt eller i spesialavfall som for tiden er på Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral.

Det er forbudt å samle og kaste søppel i sekker.

Det er forbudt å samle søppel på balkonger og i fellesrom.

15. PARKERING

All parkering i og ved gårdsplass og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også besøkende. All parkering skjer i henhold til bestemmelser for bruk av parkeringsplasser, jfr. borettslagets parkeringsbestemmelser.

16. INNKJØP

Ingen annen enn den/de borettslaget har gitt fullmakt kan foreta innkjøp på borettslagets regning. Den/de som har fullmakt til dette må i forretningen be om at regningen først blir sendt til Fjellhagen borettslag v/ styret til anvisning før den blir sendt til forretningsfører for utbetaling. Ingen regninger skal betales hvis den ikke er anvist av borettslagets styre.

17. HENVENDELSER

Alle henvendelser angående borettslaget rettes til borettslagets kontor eller til blokkansvarlig i blokken det gjelder.

18. VEDTEKTER

Ovenstående regler som er en del av vedtektene for Fjellhagen borettslag, og erstatter alle tidligere regler.

Velkommen til Fjellhagen borettslag !

Vi anbefaler beboerne å møte opp på husmøter, sosiale sammenkomster og Fjellhagen borettslags generalforsamling. Dette for å være godt orientert om hva som skjer i nærmiljøet vårt. Samhold er nødvendig for trivsel og gode boforhold

Forklar deres barn hvorfor det er nødvendig å følge ordensreglene. Alle må legge godviljen til, så vi kan leve godt sammen i vårt lille samfunn –

FJELLHAGEN BORETTSLAG

VEDTEKTER
for
Fjellhagen borettslag

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag
(sist endret på generalforsamling 7. juni 2017)

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

(1) Fjellhagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).
(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen Kommune
(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.
(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.
(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.
(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseieren i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledningen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøres retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier dette.
(2) Boligbyggelaget avklarer hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, og meddeler dette til borettslagets styre.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.
(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.
Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.
Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.
(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.
Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved **omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer** eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.
(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Parkering, dyrehold,

(1) Fjellhagen borettslag har pr. dags dato kun 451 parkeringsplasser til fordeling blant beboerne i 550 leiligheter. Parkeringsarealet er under utvidelse.
På grunn av mangelen på parkeringsplasser er parkering, tildeling av parkeringsplass og kjøring i området nærmere regulert i borettslagets husordensregler og parkeringsbestemmelser som en del av borettslagets ordensregler.
(2) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler.
Samtykke til dyrehold omfatter kun rett til å holde ett dyr.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jfr lov om borettslag § 5-5.
(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av

boligen til andre for en vis tid, jfr lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.
(3) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jfr lov om borettslag § 5-8 (1).

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5.1 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.
5.2 Adgang til bolig, installasjoner
(1) Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
5.3 Forandring av bolig
(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
og/eller
b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 5.2.
Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, vinduer o.l, jfr punkt 5.1. og punkt 5.4.
(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:
(I) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
(II) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
(III)VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
(IV)Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
(V) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
(VI) For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
c. Skriftlig melding skal sendes borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral før arbeidene igangsettes.
(VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5.5 nedenfor.
5.4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.
(1) Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.
Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosettsete med lokk, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.
(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg. Likeså har andelseier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.
(3) Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge *andelseier.*
Ved andelseiers skifte av leilighetsdør må de til enhver tid gjeldende krav til branndør følges.
Dog tilligger ansvaret for å skifte ut blokkens inngangsdører, fellesdører, vinduer, ruter, kraner, vannklosetter og *sluk* borettslaget.
Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.
(4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.
(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
5.5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen
(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskiftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.
(2) Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.
5.6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand
(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler.
Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.
Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.
5.7 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.
(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v.
Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 8.3.2 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.
(2) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:
(I) Lysskjerming skal være ensartet på den enkelte blokk.
(II) Styret har fått fullmakt til å fastsette retningslinjer
(III) Fargeprøver på markiser (og utvendige persienner) opplyses ved henvendelse til borettslagets kontor.
5.8 Bruk av balkong
(1) Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.
(2) Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av ”inne-møbler”, hvitevarer
- eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

(3) Bruk av innglassede balkonger
Balkonger med innglassing er en del av borettslagets fasade
(I) Det er ikke lov å bore i, skru i eller endre konstruksjonen
(II) Det er ikke lov å ha parabol eller annen antenne på balkongen
(III) Det er ikke lov å feste noe til bygningskroppen eller balkongens konstruksjon.
Dette gjelder alt utenfor stuedør og kjøkkendør der dette er aktuelt.
(IV) Høyde fra gulv til rekkverk skal være 110 cm uansett gulv.
(V) Innglassingen skal holdes lukket i uvær og fravær
(VI) Bruk av strøm må skje etter forskriftene.
(VII) Strømopplegget på balkongen er beregnet til 1000 Watt
(VIII) Evt. montering av lamper og lignende skal skje på den indre, gamle delen
(IX) Utlevert flagg tilhører borettslaget og skal følge leiligheten ved salg.

5.9 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.
(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og servicesentral
Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5.10 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og servicesentral.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr 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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.
(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.
(3) For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.
(2) Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.
Panteretten utgjør:
Kr 50.000,- for 2 roms leiligheter og
Kr 100.000,- for 3 og 4 roms leiligheter
Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og sju andre medlemmer med fire varamedlemmer hvor den første innkalles til alle styrets møter.
(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.
(3) Varamedlemmer velges for ett år.
(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(6) styret innkaller hvert år et BLOKKUTVALG bestående av blokkansvarlig + 1 fra husstyret i hver lavblokk. Fra de to høyblokkene møter blokkansvarlig + 2 fra husstyret. Blokkutvalget har rådgivende funksjon.

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) Generalforsamlingen fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler og Bestemmelser for bruk av parkeringsplasser.
(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlemeller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede.
(2) Vedtak kan treffes når minst fem stemmer for forslaget. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.
(3) 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, jfr 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 med mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

9. Blokkutvalg/blokkansvarlig (sist endret GF 2008)

(1) Borettslaget skal ha et blokkutvalg bestående av 38 medlemmer.
(2) Utgår (GF2008)
Medlemmer i blokkutvalget utgjøres av blokkansvarlige og representanter fra blokkens husstyre i den enkelte blokk, hvor de er valgt på husårsmøte.
(3) Blokkutvalget skal:
(a) Informere beboerne om aktuelle saker i borettslaget
(b) Gi borettslagets styre råd om budsjett og forvaltning.
(4) Blokkutvalgets skal innkalles til minst to blokkansvarlig-møter i året.
(5) Utgår (GF 2008)
(4) Blokkansvarlig
Med blokkansvarlig menes leder for husstyret i den enkelte blokk

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
10-2 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 en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i *selve* innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).
10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Andre saker som er nevnt i innkalling
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv
- Valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelser

10-5 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
10-6 Stemmerett og fullmakt
(1) 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 kan det bare avgis en stemme.
10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.
(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

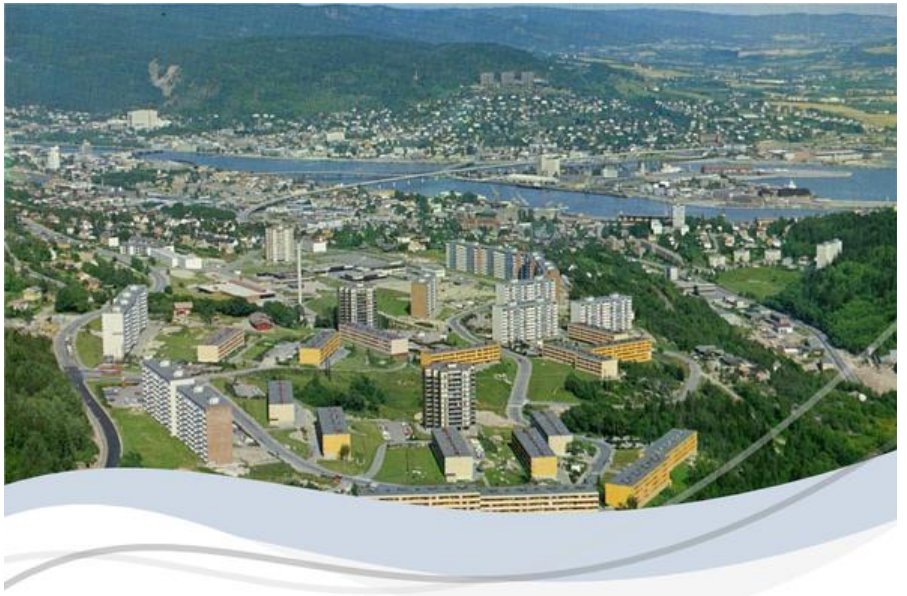
11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.
11-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite o m noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
(2) Blokkansvarlig og medlemmer av husstyret i den enkelte blokk plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap til forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr. lov om borettslag § 13-1.
(3) Blokkansvarlig plikter å sørge for at husstyret i den enkelte blokk undertegner en taushetserklæring etter valget på husårsmøtet. Kopi av denne sendes borettslagets styre.
11-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen, styret, styreleder 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



Kontrollrapport

LH 124 D H0302

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Utført: 06.02.2025

Kontrollør: Pts - Kristian Espeland (Tlf: 969 00 607 E-post: kristian.espeland@pt-service.no)
Kontrollnummer: 2502

Opplysninger

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk
Hele, Leilighet

Oppdragsgiver

Navn:	Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
Kontaktperson:	Yonasasfha@yahoo.com

Anleggsinformasjon

Type:	Leilighet

Kontrollforetak

Navn:	Powertech service
Adresse:	Ringeriksveien 20
Postnr/sted:	3414 Lierstranda
Sertifikatnr/gyldig til:	804.16-5119

Kontrollør

Navn:	Kristian Espeland
Epost:	Kristian.espeland@pt-service.no
Telefonnr:	96900607
Sertifikatnr/gyldig til:	804.15-6910/2028-03-06

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Uavhengighetsnivå:	Nivå C

Oversikt

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Avvik

Avvik	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Hele	0	4	0	1	0	5
Leilighet	0	4	0	1	0	5
Totalt antall avvik	0	4	0	1	0	5

Avvik

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Id: 1782 **TG2 - Viktig avvik**

Jordfeilbryter er ikke ok. Jordfeil test bryter fungerer ikke kurs 4

Tiltak

Jordfeilbryter må utbedres.



Avvik

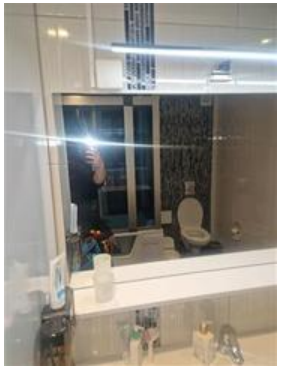
Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Id: 1783 **TG2 - Viktig avvik**

Koblingsboks er løs.

Tiltak
Koblingsboks må festes forsvarlig (FEL §10).



Avvik

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Id: 1785 **TG2 - Viktig avvik**

Koblingsboks er løse.

Tiltak
Koblingsboks må festes forsvarlig (FEL §10).



Avvik

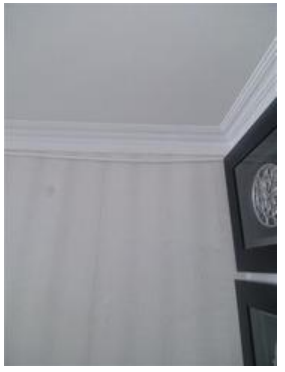
Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Id: 1786 **TG2 - Viktig avvik**

Ledninger er ikke forsvarlig festet.

Tiltak
Må festes forskriftsmessig (FEL §10, §36).



Avvik

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Id: 1784

Stikkontakter har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

Tiltak
Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19).
Eller byttes u jordet



Sjekkliste

Fjellhagen Borettslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Prosedyre	Status
01 Sikringsskap og inntak	
Er jordfeilbryter testet og ok?	Avvik
Tiltak id: 1782	
Er isolasjonsresistansen for installasjonen målt på overbelastningsvern?	OK
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser ok?	OK
Er sikringsskap/fordeling fritt for uvedkommende ting?	OK
Er kursfortegnelsen for fordelingen/sikringsskapet ajour?	OK
Er alle komponenter i hovedfordelingen fri for ulyder?	OK
Er komponenter og utstyr fri for skader?	OK
02 Installasjonen forøvrig	
Er stikkontakter/strømuttak forsvarlig festet?	Avvik
Tiltak id: 1783,1785	
Har stikkontakter/strømuttak forskriftsmessig jordforbindelse?	Avvik
Tiltak id: 1784	
Er det fritt for blanding av både jordet og ujordet utstyr der dette er forskriftsstridig?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er alle kabler og ledninger forsvarlig festet?	Avvik
Tiltak id: 1786	
Er utstyr fri for skader?	OK
Er det nok stikkontakter slik at utstrakt bruk av skjøteledninger unngås?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er varmeovner uten tildekning med gjenstander eller lignende, og blir ikke benyttet til å tørke klær på?	OK
Virker alle lyskilder?	OK
Har belysningsutstyret/lampene påmontert kuppel eller skjerm?	OK
Er belysningsutstyret fri for skade?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert?	OK



A0784/16805524 Geomatikk
23/82 6372 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/6372/11/PACL
Arkivkode
GNR 23/81
Deres referanse

Dato
26.09.2007

Forum Arkitekter
Torgny Segersteds vei 27

5143 FYLLINGSDALEN

23/81,82,83, LAURITZ HERVIGS VEI 124, UTVIDELSE OG INNKASSING AV BALKONGER - FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt, dato 20.09.07.

Tiltakshaver: Fjellhagen B/L v/Nils E. Stablum
Ansvarlig utførende: Balco AB
Ansvarlig kontrollerende: Balco AB

Gjennomført tiltak: Utvidelse og Innkledning av Balkonger

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

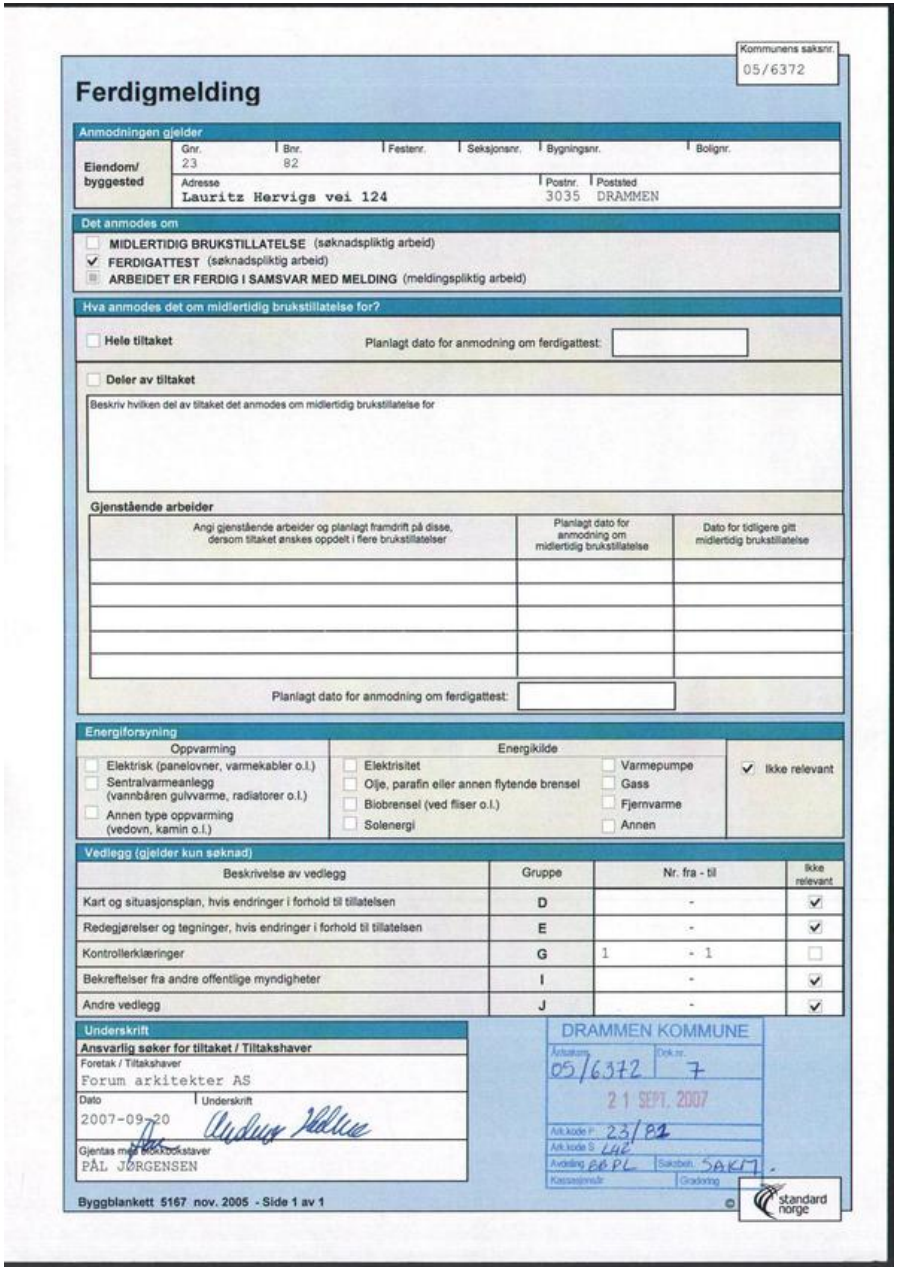
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr 1500,-

Pål Clason
saksbehandler

Kopi sendt: Fjellhagen B/L v/Nils E. Stablum, Lauritz Hervigs vei 82, 3035, DRAMMEN

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Pål Clason
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no



Kommunens saksnr.
05/6372

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
23	82				

Adresse: Lauritz Hervigs vei 124 | Postnr.: 3035 | Poststed: DRAMMEN

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☑ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☑ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Forum arkitekter AS
Dato: 2007-09-20 | Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: PÅL JØRGENSEN

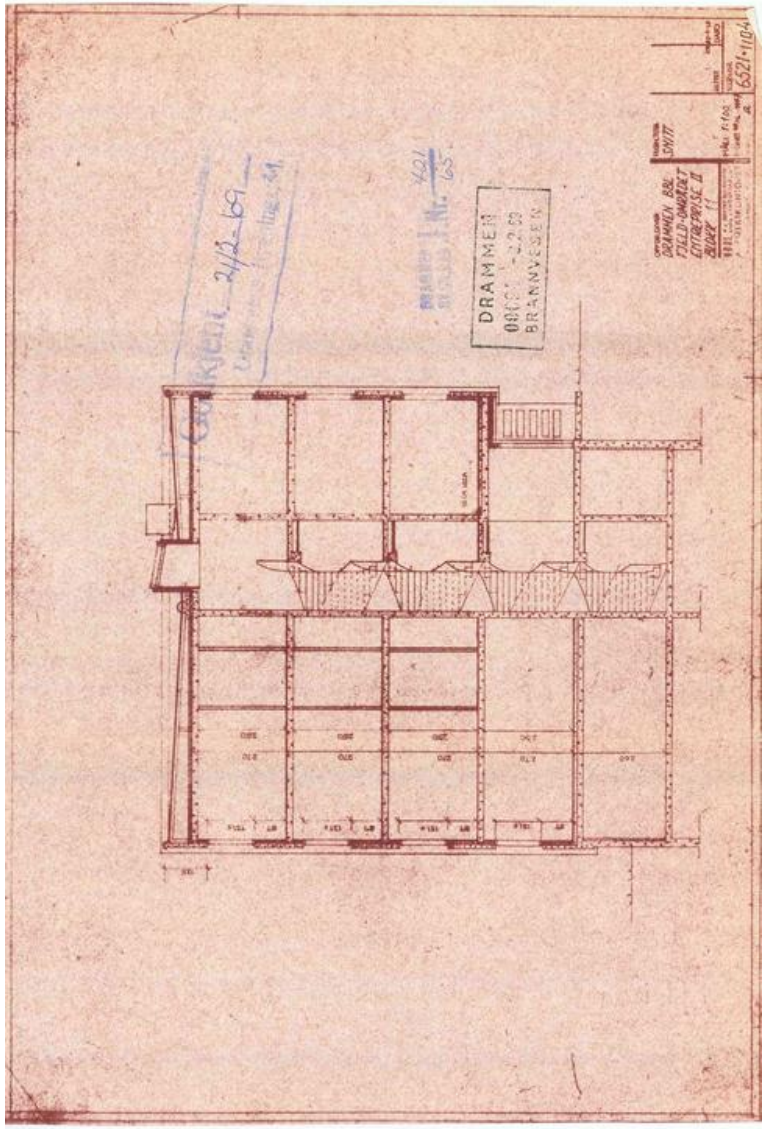
DRAMMEN KOMMUNE
Årstallsnr. 05/6372 | Dok.nr. 7
21 SEPT. 2007
Ark.kode F. 23/82
Ark.kode S. LNR
Avdeling BBPL | Saksbeh. SAKM
Kassasjonsår | Gradering

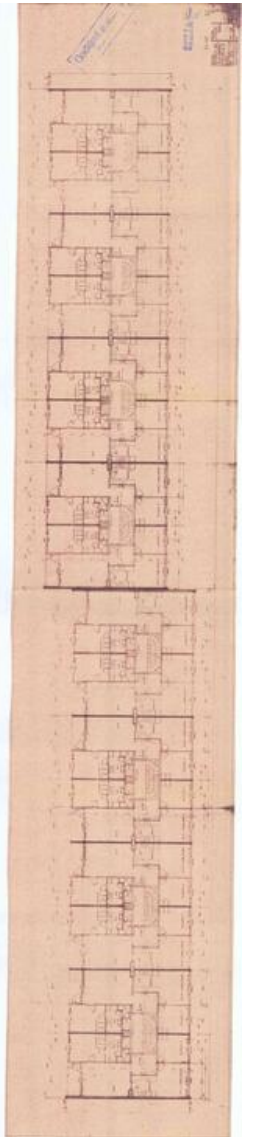
Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1

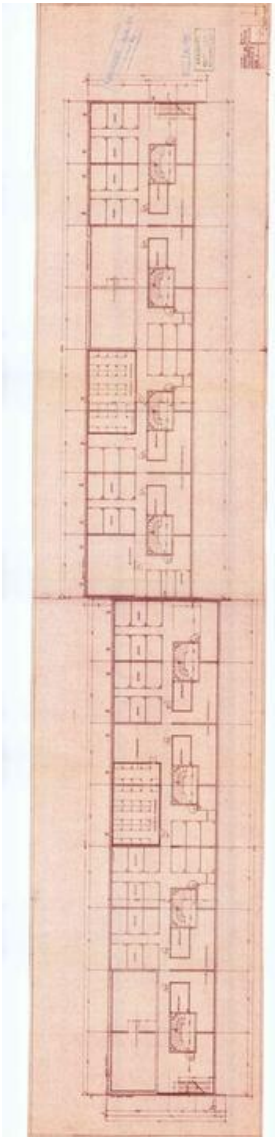
© standard norge






DRAMMEN
BRANNVESEN





BUER & BUER

ENTREPRENØRFORRETNING

TELEFON 23046 - 23117

BB

SKIEN,
Drammen 12/5.70.

A075F/16805427
23/82 24 Ferdigattest
Geomatikk

GJENBO J.NR.

Drammen Kommune,
Bygningsvesenet,
Engene 1,
Drammen.

Vedr. Blokk 6- Fjeldområdet,Drammen.

Vi söker hermed om ferdigattest for ovennevnte bygg.
Dersom det passer ville vi gjerne ha ferdigbefaring
tirsdag 19 ds.

Med vennlig hilsen

pr Buer & Buer A/s

DRAMMEN KOMMUNE

BYPLANKONTORET

J. nr. 446/66

Drammen Boligbyggelag,
Nedre Storgt. 11,
Drammen.

Ferdigattest

Det bevitnes herved at Deres byggearbeid i Fjeldområdet, blokk 7,

for Drammen Boligbyggelag,

er ferdig utført i samsvar med approbert byggeanmeldelse.

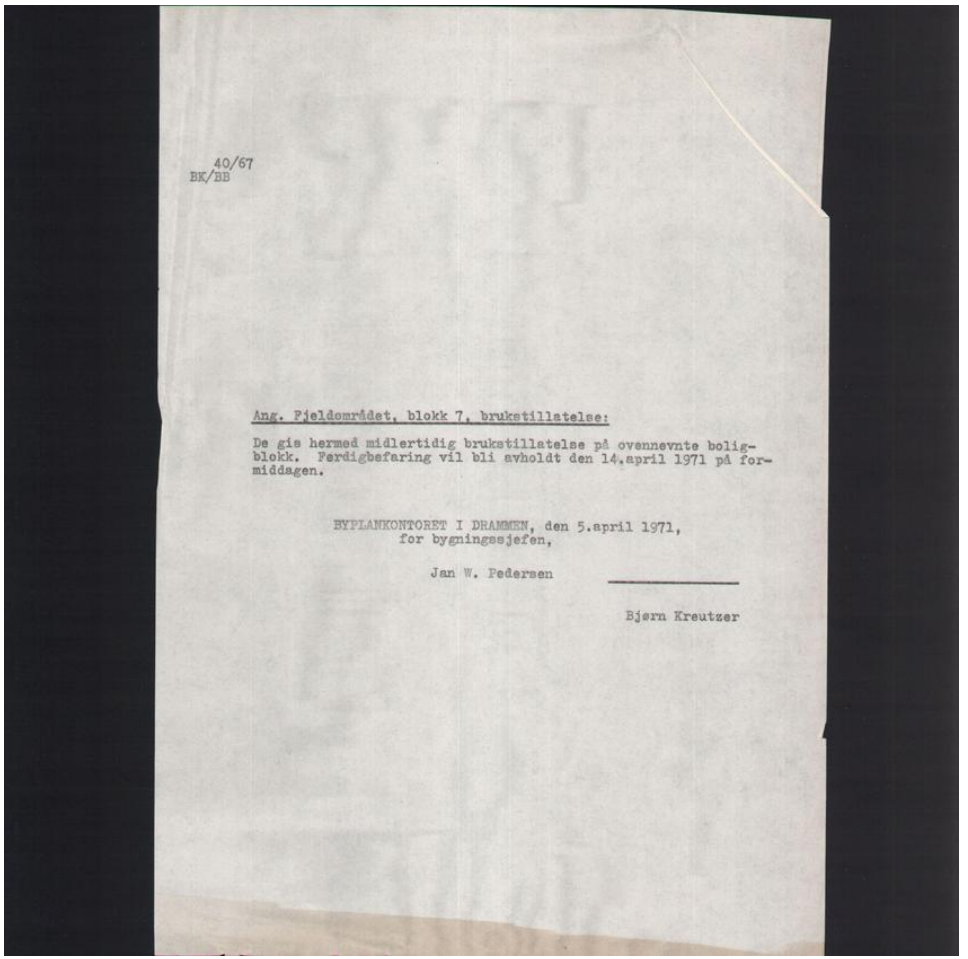
Merknader:

BYPLANKONTORET I DRAMMEN 16/4 19

Byggingssjefen

Erling [illegible]

Jan W. Pedersen



40/67
BK/BB

Ang. Fjeldområdet, blokk 7, brukstillatelse:

De gis herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte boligblokk. Ferdigbefaring vil bli avholdt den 14.april 1971 på formiddagen.

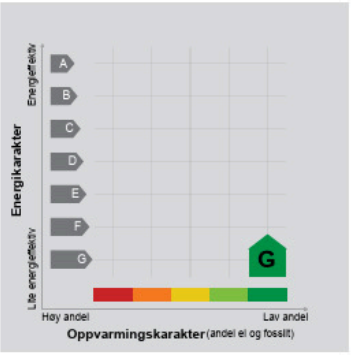
BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 5.april 1971,
for bygningssjefen,

Jan W. Pedersen

Bjørn Kreutzer

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 124D
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158568640
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-84484
Dato	25.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 124D 3035 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no