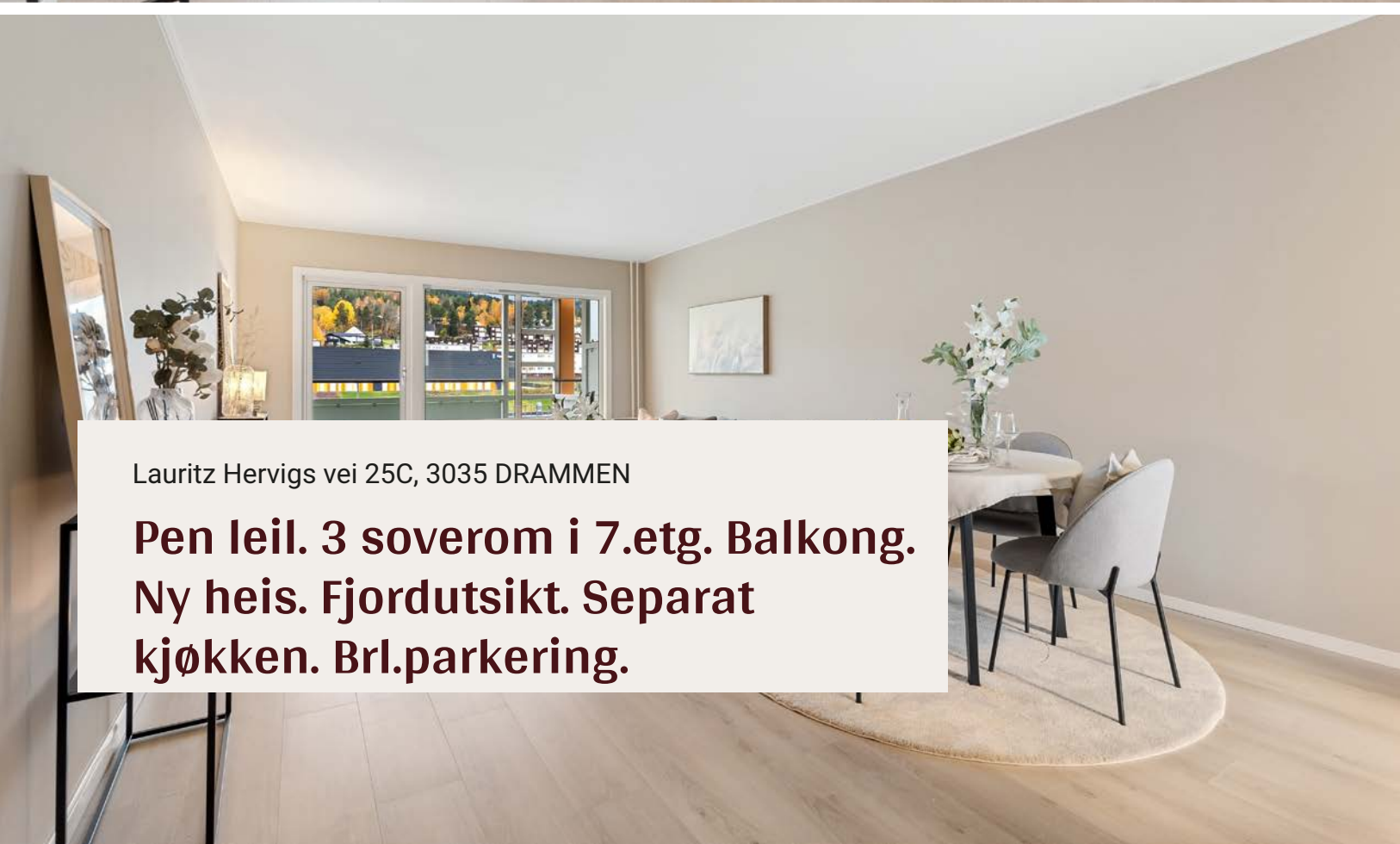




aktiv.



Lauritz Hervigs vei 25C, 3035 DRAMMEN

**Pen leil. 3 soverom i 7.etg. Balkong.  
Ny heis. Fjordutsikt. Separat  
kjøkken. Brl.parkering.**



## Aleksander Myrvold

**salgsleder/partner/  
eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ**

**Mobil** 990 07 542

**E-post** aleksander.myrvold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 399 737,-  
**Omkostn.:** Kr 18 232,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 407 969,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 925,-  
**Selger:** Gerd Skogheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1975  
**P-rom/BRA:** 85/85 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 18430 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 86  
**Andelsnr.:** 509

**Oppdragsnr.:** 1301230072

# Pen leil. 3 soverom i 7.etg. Balkong. Ny heis. Fjordutsikt. Separat kjøkken. Brl.parkering.

- Utsikt.
  - Nye gulv.
  - Stor stue.
  - Nye heiser i bygget.
  - Oppusset bygg.
  - Borettslagsparkering.
- 
- Fastrente 2,65% på fellegjeld tom 14. jan. 2027.
  - Elsjekk er foretatt i tilknytning salg. To mindre avvik utbedret.
- 
- Virtuell visning: Trykk på 360 under nyttige lenker i annonsen -



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Bilder .....            | 26  |
| Egenerklæring .....     | 62  |
| Budskjema .....         | 183 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 85kvm

P-rom 85kvm

### Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

7. etasje: 85 kvm

Primærrom

7. etasje: 85 kvm Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18430 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Opparbeidede fellesarealer. Parkering på felles gårdsplass.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde. Det er kort vei til marka og god offentlig kommunikasjon. Det er ca. 9 min. gange til Kiwi Austadveien. Spar Kristensen ligger også i nærheten, som for øvrig har PostNord utleveringssted. PostNord har også pakkeboks like ved boligen.

Med bil eller buss kommer en raskt til Strømsø senter med flere butikker, slik som Kremmerhuset, Jernia, apotek, frisør og konditori. Gulskogen Senter er et annet populært senter og det har en rekke butikker og restauranter.

I Drammen sentrum har en gågater, Torget Vest og Magasinet. Av severdigheter og

kulturelle tilbud kan Drammen museum, Drammen teater og spennende Union Brygge med Ypsilon bro anbefales. Den som er glad i aktivitet kan benytte seg av Galterudhallen, og Dumpa nærmiljøanlegg. Galterudhallen er en av Drammen kommunes nyeste haller, og det tilbys bl.a. åpen hall to dager i uken hvor hallen er åpen for alle som vil drive med gratis, uorganisert idrett. Dumpa nærmiljøanlegg inkluderer ny sti, skiløype, sandvolleyballbane, kunstgressbane med fotballmål, samt lekeområde med lekeplassutstyr. For den som foretrekker treningssenter, ligger både Evo Strømsø. Sats Base Strømsø og Bølgen treningssenter en kort kjøretur unna. I marka er det et godt opparbeidet lysløypenett som tar deg inn til idylliske turområder og badevann, f.eks. Blektjern. Det er også kort vei til flotte grøntområder på Bikkjestykket ved Austad gård. Fra Galterud er det merkede turløyper inn til Risdalstårnet med en fantastisk utsikt mot topper i hele seks fylker. Fra Fjell er det opparbeidet gang og sykkelsti til idrettsparken på Marienlyst og Drammensbadet som kan by på innen og utendørs badeland samt trening- og velværesenter.

Vurderer du å flytte til Drammen?

Mange som bor i Drammen pendler til Oslo og Kongsberg. Mange påpeker at Drammen de senere årene har hatt en rivende utvikling, selv om vi som har vokst opp her synes det alltid har vært fint å bo i byen vår Drammen. Spisestedene har fått seg et løft og det er mange aktiviteter å ta seg til. Test f.eks. Condelica som er konditori, café og restaurant. Vi har alpinløyper, trampolinepark, elvecruise, kino og Spiralen for å nevne noe. Om sommeren arrangeres det vanligvis St.Hansferiring på Holmenokken i Drammenselva, samt Elvefestival med en rekke artister og aktiviteter. Union Scene og Drammens teater byr på opplevelser gjennom hele året. Det er også et fint studentliv i Drammen med Universitetet i Sørøst Norge, Campus Drammen i spissen. Rekord Bar er populært for den som er glad i god drikke, hamburger, Shuffleboard, Flipperspill og gode venner. Friluftsmulighetene er mange og vi har sandstrender i sentrum hvor det er fint å bade. Rivaliseringen i fotball mellom Strømsgodset og Mjøndalen IF skaper engasjement og får utløp i Ælv Classico.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

### **Skolekrets**

Se kommunens hjemmesider, samt nabolagsprofil på hjemmeside.

### **Offentlig kommunikasjon**

Transport:

Det er 1 min. gange til Fjell bo- og servicesenter busstopp:

- 3 Fjell/Kastanjesletta tar 15 min. til Drammen busstasjon.
- 3N går natt til lørdag og søndag fra Drammen til busstoppet.
- 37 Skoger/Lier går fra samme busstopp.

Reisetid med toget fra Drammen stasjon:

- Asker, 13 min.
- Lysaker, 25 min.
- Skøyen, 28 min.
- Nationaltheatret, 32 min.
- Oslo S, 36 min.
- Oslo Lufthavn Gardermoen, 62 min.
- Mjøndalen, 8 min.
- Kongsberg, 45 min.
- Tønsberg, 36 min.
- Torp, 57 min.

Med bil tar det 55 min. til Sandefjord Lufthavn Torp og 90 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Se mer på Brakars og Flytogets hjemmeside, samt på Google Maps. Minutter i cirkatall i annonse og salgsoppgave.

### **Bygningssakkyndig**

Bergodd Eiendom & Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet beliggende på Fjell i Drammen. Leiligheten er normalt vedlikeholdt. Oppgraderinger og utskiftninger må generelt sett påregnes.

Utvendig.

Støpt betongfundament som er glattpusset.

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasadeplater og teglstein.

Flatt tak tekket med papp/folietekking.

Taket er ikke nærmere besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer, med 2-lags glass.

Ventil i toppkarm.

Vinduer på 2 soverom er datostemplet 2023. De resterende vinduene i leiligheten er ikke datostemplet.

Tett utgangsdør med kikkehull.

Balkongdør m/2-lags isolerglass.

Balkong med adkomst fra stue, oppført i betong og stål. Teppe på gulv. Takoverbygd. Tett rekkverk m/håndlist på topp.

Innvendig.

Overflater gulv har laminat.

Overflater vegger har tapet eller strie.

Himling har malte flater.

Etasjeskiller av støpt betong/elementer. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.

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

Hvite profilerte innerdører.

Våtrom.

Bad.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Det er nedsenk i dusjsone.

Sluk av plast. Det er ikke synlig membran i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Det ble ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk på gulv/vegg på våtrom.

Kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken.

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme via radiatorer i boligrom.

Varmes via fjernvarme.

Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og digital avleser i felles sikringsskap i gang.

Det er montert seriekoblede røykvarslere.

Brannslange i benkeskap på kjøkken.

Tomteforhold.

Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport, datert 03.11.2023, av takstmann Thomas Bergodd for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen? 2005

Hvor lenge har du eid boligen? 18 år og 2 mnd.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alle bad ble pusset opp i 2013 av Fjellvang borettslag

Arbeid utført av Borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse Fjellvang borettslag har oversikt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse Ved Fjellvang borettslag

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Borettslaget

Arbeid utført av Fjellvang borettslag

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Borettslaget  
Arbeid utført av Fjellvang borettslag

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse Ja nå ved salget ved Fyrsentralen

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Ble utbedret i 2003 tror vi

Arbeid utført av Fjellvang borettslag.

## **Innhold**

7. Etasje: Entré/gang, 3 soverom, kjøkken, bad og stue.

## **Standard**

Annet:

Boligen er visningsvasket og vaskes lettere over til overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes ved kjøp av bruktbolig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått, tilstandsgrad, TG 3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue, oppført i betong og stål. Teppe på gulv.

Takoverbygd. Tett rekkverk m/håndlist på topp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått, tilstandsgrad, TG 2:

Innvendig

Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

7. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

7. etasje > Kjøkken

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## ELKONTROLL

I borettslaget er det krav om elkontroll i tilknytning salg av bolig. Det ble avdekket to avvik som ble utbedret/lukket 01.11.2023 av Granitor/PowerTech:

1. Stikkontakt mangler jordforbindelse. Sted: Kjøkken FEL §20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Utbedring: Trukket jordleder og tilkoblet jord. Lukket av: Pts - Ertugrul Bayindirlioglu Utført: 01.11.2023.

2. Bryter har ødelagt deksel. Sted: kjøkken. Tiltak. Skadet elektrisk utstyr og apparater må utbedres (FEL §10, §36). Utbedring: Skiftet ut til ny bryter. Lukket av: Pts - Ertugrul Bayindirlioglu Utført: 01.11.2023.

Rapport er inntatt som vedlegg i prospekt.

## Innbo og løsøre

Evt. frittstående hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i husleia.

#### **Parkering**

Fjellvang borettslag har i dag 393 parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser og 33 garasjeplasser(Fjellvang garasjelag), i eget garasjelag, til fordeling blant sine 528 leiligheter.

Tildeling av plass gjøres etter ansiennitet på egen liste, det må påregnes ventetid. Ved tildeling av plass betales depositum til borettslaget. Søknad sendes til borettslagets styre. En andelseier, samt hustandsmedlemmene, kan kun disponere én parkeringsplass. Se vedtekter, parkeringsbestemmelser og informasjon fra borettslaget om tildeling av plass samt mer informasjon vedrørende parkering bak i prospekt. Øvrig fellesparkering skjer etter områdets bestemmelser.

Elbilladere er under etablering tilknytning de ulike byggene.

Fra vedtektene:

##### **"5-3 Kjøring og Parkering**

(1) Fjellvang borettslag har i dag 393 parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser og 33 garasjeplasser (i eget garasjelag) til fordeling blant sine 528 leiligheter.

(2) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(3) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret. Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring) Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(4) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading

(5) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut. Vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets parkeringsbestemmelser

(6) Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder.

(7) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret".

**Forsikringsselskap**

Fremtind forsikring AS

**Polisenummer**

20657683

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

**Oppvarming**

Fjernvarme og elektrisitet. Gulvvarme på bad.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Energiattest er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 990 000

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 905 803

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 260 889

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til bla. innboforsikring og innvendig vedlikehold.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Grunnleie og brensel

1. Grunnleie er:

- Betaling av renter og avdrag på fellesgjeld.
- Drift av Borettslaget.
- Vaktmestertjenesten fra Fyrsentralen.
- Forsikring av bygningsmassen. Inventar og utstyr i leiligheten må eier forsikre selv i form av innboforsikring.
- Kabel TV, internett og IP telefon.

2. Fyringsutgifter (varmt vann) og kaldt vann.

3. Forskudd på strøm. Hver høst blir boligens måler lest av. Har eier/boligen brukt mindre enn forskuddet er basert på, får eier penger tilbake.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 925

**Andel Fellesgjeld**

Kr 399 737

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
12.02.2024

**Andel fellesformue**  
Kr 73 989

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2022

**Borettslaget**  
**Borettslagsnavn**  
Fjellvang Borettslag

**Organisasjonsnummer**  
954152189

**Andelsnummer**  
509

**Om borettslaget**

Borettslaget består av seks bygg med til sammen 528 leiligheter.  
Styreleder for borettslaget er Kjell Olsen: kjell.fjellvangborettslag@outlook.com / 952 98 747.  
Garasjelag: Nihat Dogan 412 82 116.

**Viktig informasjon:**

1. Beboere har vask av gang og trappen ned til neste etasje en uke.
2. Er det kuldegrader ute og det er åpne vinduer, skal radiatorene under åpne vinduer stå på
3. Det er ikke tillatt med gass eller kullgrill, kun elektrisk grill er tillatt.
4. Det er ikke tillatt å lagre brennbare stoffer som bensin, gasser og lignende på verandaene eller i boenheten for øvrig.
5. Forbud mot oppbevaring på fellesareal
6. I anledning eierskifte ønsker Fjellvang Borettslag å kontrollere at det elektriske anlegget i boligen er i forsvarlig vedlikeholdt stand, herunder at det ikke er foretatt ulovlige endringer av dette. Rapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Forrige ordinære generalforsamling ble avholdt 6. juni 2023.  
Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsmeldingen ble tatt til orientering.
- Årsregnskapet viste overskudd på kr. 5 191 275,-. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.
- Styrehonorar fastsatt.
- Ny styreleder valgt for ett år.
- Fire styremedlemmer valgt for to år.
- Tre varamedlemmer og valgkomité for ett år.
- Delegat til NBBO Gen Fors.

Saker som er under arbeid:

- Rehabilitering/gjenoppbygging etter brann i Lauritz Hervigs vei 25.
- Installering av nye heiser i nr. 25, fra Schindler.
- Etablering av elbilverksted. Ladeboks og avtale om abonnement på strøm må beboeren selv betale.
- HMS.
- Utetrapp.
- Installering av nye brannskap, -slinger, stigeledninger mv.
- Utarbeiding av brannteknisk rapport fra Mulitcosult. Det er angitt tilstandsgrad 1-3 hvor 3 utbedres snarest er under arbeid.

Det er foretatt fortløpende vedlikehold i årene før.

Se nærmere beskrivelse i innkalling til generalforsamling, samt andre dokumenter knyttet til borettslaget, inntatt som vedlegg i prospektet.

Se borettslaget og servicesentralens hjemmeside: [www.fjellvangborettslag.no](http://www.fjellvangborettslag.no) og [www.fjellfyr.no](http://www.fjellfyr.no)

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987189110, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.10.2023: 2.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50.976,-.

Saldo per 19.10.2023: 173 565 915,-.

Andel av saldo: kr. 405 493,-.

Første termin: 30.12.2018.

Første avdrag: 30.12.2019, siste termin 30.11.2048.

Fastrenter tom 14.01.2027.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart - Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager etter at borettslaget fikk melding om eierskiftet.

Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt. En andelseier kan likevel holde dyr som utelukkende holdes inne, så som inne katt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Søknad om dyrehold kan stilles til borettslaget og andelseier må inngå avtale om hundehold på flere betingelser. Se mer informasjon i vedtekter vedtatt 26.08.2021, samt husordensregler.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Trappevask mv. Se mer info under punktet borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Nedre Buskerud Boligbyggelag

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6215

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 86 i Drammen kommune. Andelsnr. 509 i Fjellvang  
Borettslag med orgnr. 954152189

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

954 152 189/509

07.12.2006 - Dokumentnr Notert pant

DATO FOR NOTIFIKASJON: 17.11.2004

PRIORITET: 2

BESITTER AV ANDELSBREV : NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG

ORG.NR: 952 527 827

PANTHAVER : NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

3301/23/86:

24.03.1972 - Dokumentnr: 1857 - Best. om vann/kloakkledn.

Div. ledninger

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

11.02.2005 - Dokumentnr: 2615 - Erklæring/avtale

Drammen kommune gis ret til å ha liggende fiberopptiske kabler over eiendommen, samt rett til reparasjon og utskiftning mot tilbakeføring av terreng.

Kablene må ikke overbygges uten samtykke fra Drammen kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune

Med flere bestemmelser

08.12.1971 - Dokumentnr: 8298 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:22 Bnr:129

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:6

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:7

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:16

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:19

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:20

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3005 Gnr:23 Bnr:54

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3005 Gnr:24 Bnr:27

22.09.1993 - Dokumentnr: 13675 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:7

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:16

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:19

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1604772 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0602 Gnr:23 Bnr:86

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 01.09.1971. Kommunen opplyser at det har skjedd adressendring og at ferdigattesten gjelder for Lauritz Hervigs vei 25.

Det er utstedt ferdigattest for modernisering av bad/våtrom, samt nye vann- og avløpsrør, datert 22.10.2014.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring, datert 03.07.2003.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for reparasjonsarbeidet av boligblokk etter brann, oppgang C og D, datert 30.06.2023. Det ble den 22.12.2022 gitt ett-trinntillatelse i vedtak til reparasjonsarbeider med utskifting, reparasjon og montering av deler i brann- og lydskiller, balkongtak, parapeter, røyventilasjon av trapperom og heissjakter,

brannvarslingsanlegg og ledelys, og slokkeutstyr i sak med saksnummer BYGG-22/02276-6. Betingelser for midlertidig brukstillatelse er at forskriftmessig sikkerhet i bruk skal være etablert. Vilkår for ferdigattest er: 1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse. 2. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og avfallsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak. 3. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Dokumenter og tegninger er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.09.1971.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplan/kommundelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til/  
Plan (vedtaksdato)/Areal:

Boligbebyggelse - Nåværende/Kommuneplan (5.10.2015)/18420,75m<sup>2</sup>

Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende/Kommuneplan (5.10.2015)/9,41m<sup>2</sup>

Gjeldende regulering.

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.

PLANID/Plannavn (vedtaksdato)/Reguleringsformål/Areal

3005 060214-3 REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR ØVRE DEL AV

FJELLSBYEN. (20.5.1954) Boliger 397,5m<sup>2</sup>

3005 060226-8 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FJELL-OMRÅDET. (4.9.1970)

Boliger 2691,84m<sup>2</sup>

3005 060226-8 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FJELL-OMRÅDET. (4.9.1970)

Felles grøntareal 9000,14m<sup>2</sup>

3005 060226-8 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FJELL-OMRÅDET.(4.9.1970)

Felles parkeringsplass 4038,26m<sup>2</sup>

3005 060226-8 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FJELL-OMRÅDET.(4.9.1970)

Gang-/sykkelvei 379,45m<sup>2</sup>

3005 060252-6 REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR OMRÅDET KLEIVENE 153,  
SYKEHJEM PÅ FJELL. (24.6.1997) Offentlig bebyggelse 44,43m<sup>2</sup>

3005 060261-8 E 18 FRYDENHAUG - EIK (26.10.2004)

Relaterte planer.

PLANID/Plannavn (vedtaksdato)

060220190011 Detaljregulering for Holmestrandsvæien 132-138 (26.4.2022)

060225-6 REGULERINGSPÅN FOR FORLENGELSE AV THOMAS SIMENSENS VEI FRA KLEIVENE TIL SKOGERVEIEN. (27.11.1968)

0602329 Detaljregulering for Fjell nordre (20.9.2016)

0602330 Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.9.2016)

Bebyggelsesplan.

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

Regulering under arbeid.

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

Planforslag.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

Kulturminner - Eiendommen har ingen treff i register(Det kan også bety ikke kartlagt).

Flom og kvikkleire - Eiendommen er ikke avmerket på kommunens kart for dette.

Støysoner - Veitrafikk og jernbane - Eiendommen ligger verken i gul eller rød sone iht T1442. Lden>55db/Lden>65db.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Grunnbeløp pr. 01.05.23: kr. 118 620,-.

Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000 (Prisantydning)

399 737 (Andel av fellesgjeld)

2 389 737 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

6 992 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 232 (Omkostninger totalt)

2 407 969 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 18 232

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Vedlegg til Salgsoppgave**

Kontakt megler om samtlige vedlegg ønskes tilsendt.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjon fastpris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,-, oppgjørshonorar kr 4 500,-, og visninger kr. 3 150,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, finn annonse, fotografering, plantegning, sikringspant, grunnbok, opplysninger fra kommunen, virtuell visning og kveldsvisning. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 3 000,- pr. time, begrenset oppad til kr. 17 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Aleksander Myrvold

salgsleder/partner/ eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ

aleksander.myrvold@aktiv.no

Tlf: 990 07 542

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17

3019 Drammen

**Salgsoppgavedato**

26.04.2024

**Pen 4-rooms**









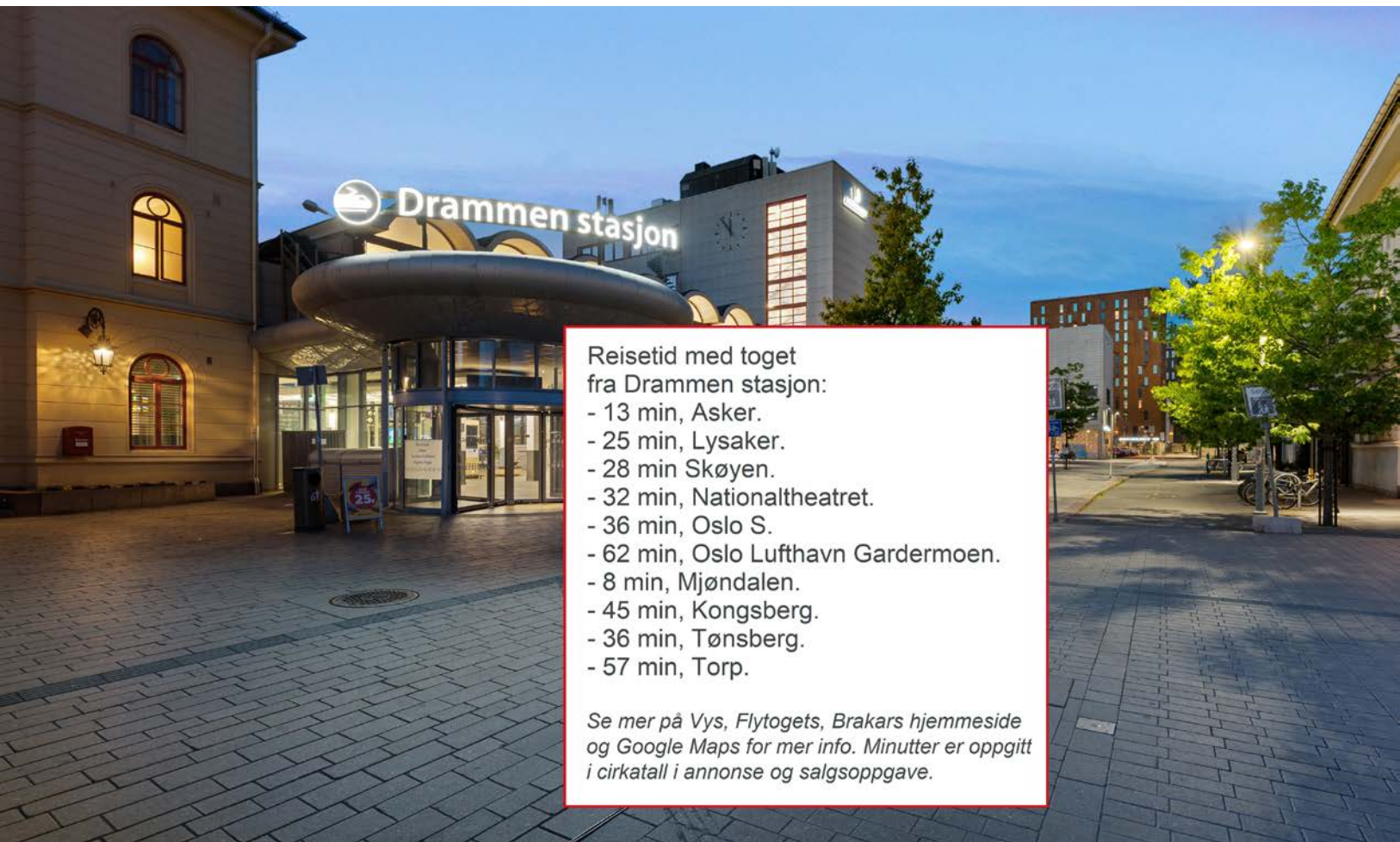














illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Lauritz Hervigs vei 25C

Nabolaget Fjell nordre - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



## Offentlig transport

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Fjell bo- og servicesenter<br>Linje 3, 3N, 37 | 1 min<br>0.1 km |
| Strømsø torg<br>Linje F5, RE11, R12           | 8 min<br>3.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                      | 57 min          |
| Oslo Gardermoen                               | 1 t 14 min      |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Fjell skole (1-7 kl.)<br>476 elever, 22 klasser            | 3 min<br>0.2 km  |
| Brandengen skole (1-7 kl.)<br>552 elever, 26 klasser       | 19 min<br>1.4 km |
| Danvik skole (1-7 kl.)<br>368 elever, 17 klasser           | 6 min<br>3 km    |
| Galterud ungdomsskole (8-10 kl.)<br>336 elever, 15 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Drammen videregående skole<br>1250 elever, 51 klasser      | 6 min<br>3.1 km  |
| Heltberg vgs. Drammen                                      | 7 min            |

«Har bodde her i mange år, aldri vært borte i noen tull, har gode naboer, god kollektivtransport, nær skole og barnehager. Er fornøyd.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Kvalitet på skolene

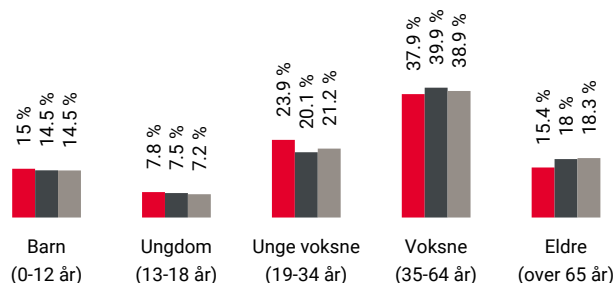
Bra 63/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Fjell nordre | 1 978     | 867           |
| Drammen      | 104 666   | 48 613        |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Fjellhagen barnehage (1-5 år)<br>60 barn   | 11 min<br>0.8 km |
| Senterbarnehagen Fus (1-5 år)<br>73 barn   | 11 min<br>0.8 km |
| Skattekisten barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                  |        |
|------------------|--------|
| Kiwi Austadveien | 8 min  |
| Spar Kristensen  | 22 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



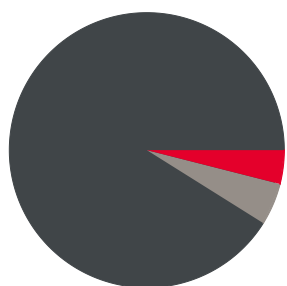
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| ⚽ Fjell barneskole                 | 0.1 km   |
| Aktivitetshall, fotball            |          |
| ⚽ Dumpa nærmiljøanlegg             | 8 min 🚶  |
| Ballspill, sandvolleyball          |          |
| 0.6 km                             |          |
| 🚴 SATS BASE Strømsø                | 23 min 🚶 |
| 🚴 Bølgen Tr.senter - Drammensbadet | 6 min 🚗  |

## Boligmasse



4% enebolig  
92% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester



Strømsø Senter

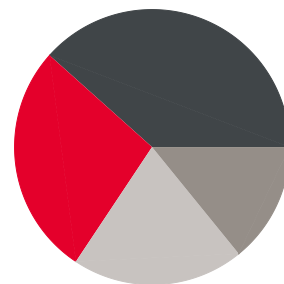
6 min 🚗



Boots apotek Strømsø Senter

6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
14% 13-15 år  
20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

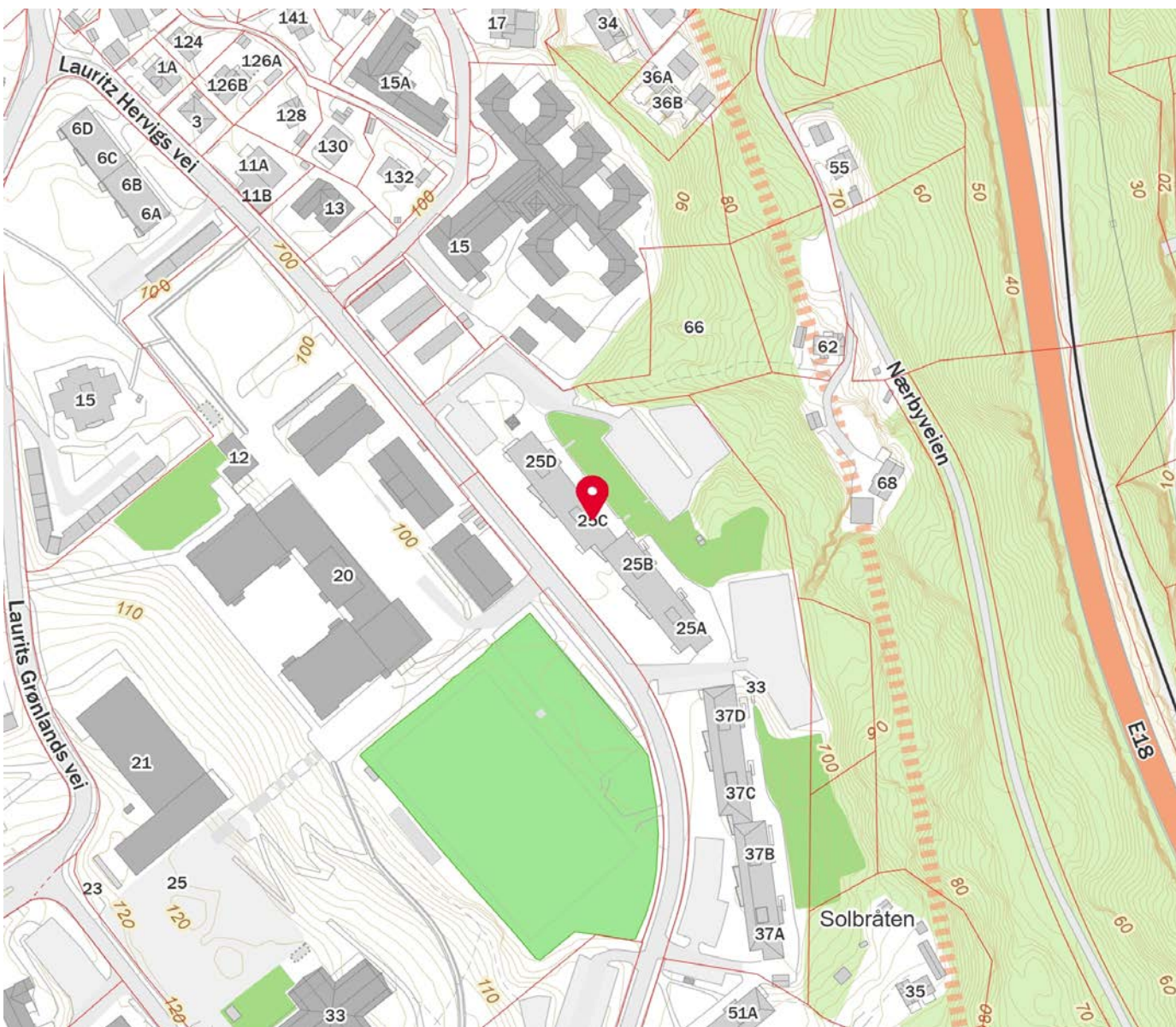
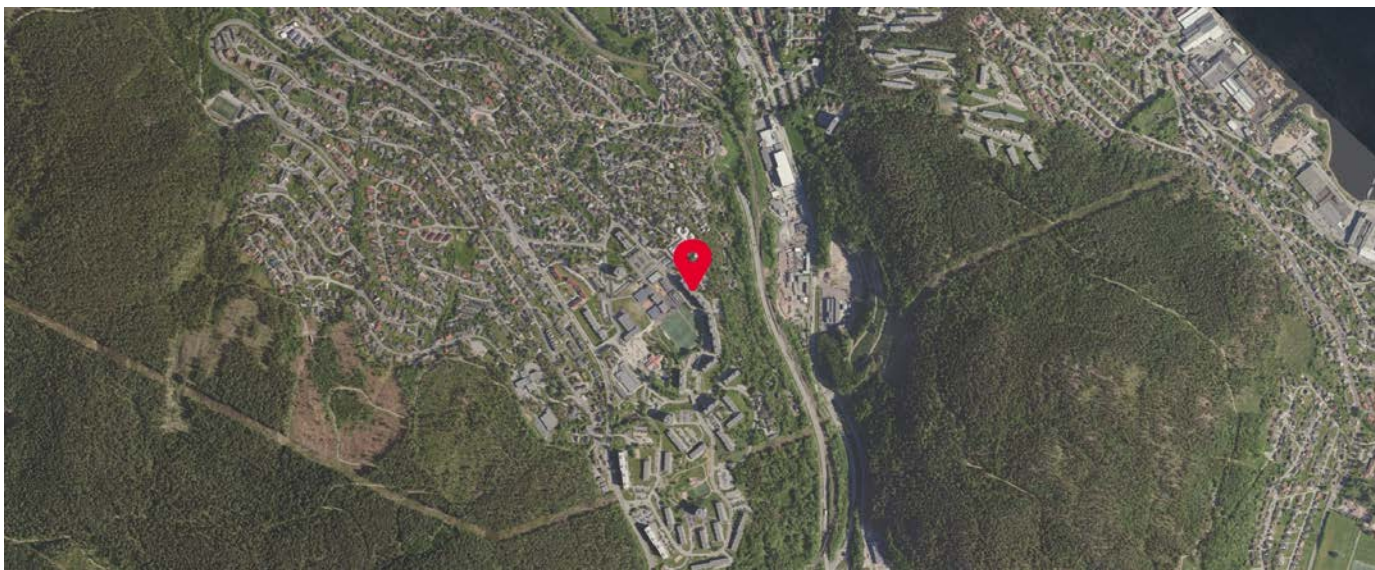
49%

Fjell nordre  
Drammen  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Lauritz Hervigs vei 25 C (and. nr. 509), 3035  
DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

# gnr. 23, bnr. 86

# Andelsnummer 509

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 85 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 10046-1302

Referansenummer: DH4240

Autorisert foretak: Bergodd Eiendom og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Bergodd



**Takst Team  
Drammen AS**



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.

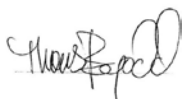
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

## Bergodd Eiendom & Takst AS

Vi har bred erfaring fra taksering av boliger, tilstandsrapporter og tilstandsanalyser, skadetakster, næringstakster, forsikringsskade, skjønn, skadetaksering mm. I tillegg kommer også erfaring fra byggeprosjekter i varierende størrelser.



### Rapportansvarlig



Thomas Bergodd

Uavhengig Takstingeniør

thomas@bergodd.no

952 35 104

# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige 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 eksemplarframstilling 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.

## 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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

Leilighet beliggende på Fjell i Drammen. Leiligheten er normalt vedlikeholdt. Oppgraderinger og utskiftninger må generelt sett påregnes.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongfundament som er glattpusset.

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasadeplater og teglstein.

Flatt tak tekket med papp/folietekking. Taket er ikke nærmere besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer, med 2-lags glass. Ventil i toppkarm.

Vinduer på 2 soverom er datostemplet 2023. De resterende vinduene i leiligheten er ikke datostemplet.

Tett utgangsdør med kikkehull.

Balkongdør m/2-lags isolerglass.

Balkong med adkomst fra stue, oppført i betong og stål. Teppe på gulv. Takoverbygd. Tett rekkverk m/håndlist på topp.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Overflater gulv har laminat.

Overflater vegger har tapet eller strie.

Himling har malte flater.

Etasjeskiller av støpt betong/elementer. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.

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

Hvite profilerte innerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Det er nedsenk i dusjsone.

Sluk av plast. Det er ikke synlig membran i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke indikert unormalt utslag ved fuktøk på gulv/vegg på våtrom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken.

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme via radiatorer i boligrom.

Varmes via fjernvarme.

Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og digital avleser i felles sikringsskap i gang.

Det er montert seriekoblede røykvarslere.

Brannslange i benkeskap på kjøkken.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |           |           |          |
|-------------------------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE                        | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| 7. etasje                     | 85        | 85        | 0        |
| <b>Sum</b>                    | <b>85</b> | <b>85</b> | <b>0</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

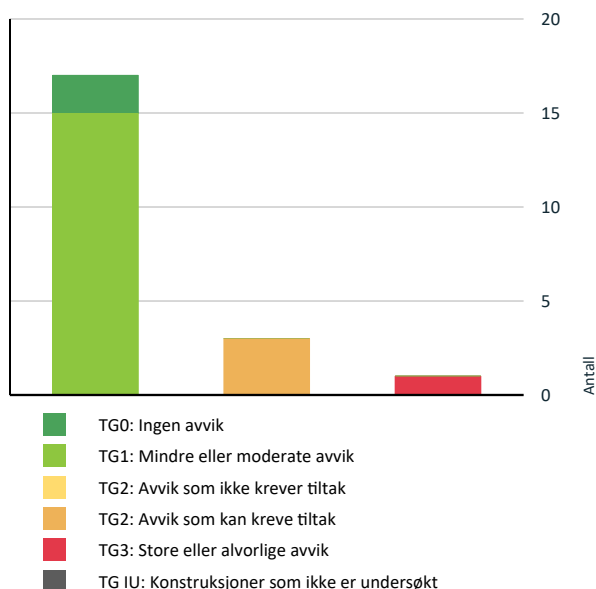
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

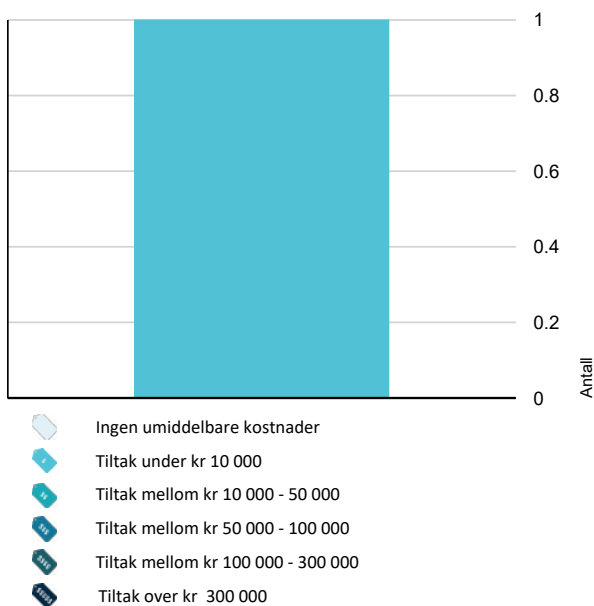
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

[Gå til side](#)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører**  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

[Gå til side](#)

- Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

[Gå til side](#)

- Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken > Avtrekk**  
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1975

### Kommentar

Ihht. Norges eiendommer.

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Bruks- og aldersslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer, med 2-lags glass. Ventil i toppkarm. Vinduer på 2 soverom er datostemplet 2023. De resterende vinduene i leiligheten er ikke datostemplet.

### Dører

TG 1

Tett utgangsdør med kikkehull.  
Balkongdør m/2-lags isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong med adkomst fra stue, oppført i betong og stål. Teppe på gulv. Takoverbygd. Tett rekkverk m/håndlist på topp.



## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Overflater gulv har laminat.  
Overflater vegger har tapet eller strie.  
Himling har malte flater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av støpt betong/elementer. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.

### Radon

TG 0

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

### Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte innerdører.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 7. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 7. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Det er nedsenk i dusjsone.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 7. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er ikke synlig membran i sluk.

### 7. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 7. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

### 7. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk på gulv/vegg på våtrom.

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 7. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

### Varmtvannstank

TG 1

Sentralt varmtvannsberedning

### Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren varme via radiatorer i boligrom. Varmes via fjernvarme.

### Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og digital avleser i felles sikringsskap i gang.

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)?

Ja

### Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert seriekoblede røykvarslere. Brannslange i benkeskap på kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## Om brannceller

En branncelle 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |          |                                                              |                       |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                          | Sekundærareal (S-ROM) |
| 7. etasje  | 85                            | 85        | 0        | Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken , Stue |                       |
| <b>Sum</b> | <b>85</b>                     | <b>85</b> | <b>0</b> |                                                              |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 18.10.2023 | Thomas Bergodd | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3005 DRAMMEN | 23   | 86   |      | 0    | 18430.2 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

#### Adresse

Lauritz Hervigs vei 25 C (and. nr. 509)

#### Hjemmelshaver

Fjellvang Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0704/FJELLVANG<br>BORETTSLAG | 954152189 | H0704     |                  | Skogheim Gerd             |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld     |
|--------------|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 509          | 100       | 29 500               | 73 989    31.12.2022 | 405 492    19.10.2023 |

### Årsregnskap

|                      |   |                                         |   |
|----------------------|---|-----------------------------------------|---|
| Regnskapsår          | 0 | Samlet aksjekapital:                    | 0 |
| Omløpsmidler:        |   | 0 Samlet innskuddskapital:              | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 Langsiktig gjeld (+):                 | + |
| Disponible midler:   |   | 0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 0 |

#### Kommentar

Årsregnskap er ikke fremlagt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjell med barnehage, skole, idrettsanlegg og butikker i umiddelbar nærhet. God bussforbindelse til Drammen. Barnevennlig og trafikkstille strøk. Kort vei til marka med lysløype.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Ja.

### Om tomten

Opparbeidede fellesarealer. Parkering på felles gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1981 |

## Forsikring

| Selskap                                                                                                                | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind Forsikring AS                                                                                                 | 20657683 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringen er felles for hele Borettslaget, og betales i husleien. Polisenummer er ikke opplyst. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato       | Kommentar                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                  |            |                                                            | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Norges Eiendommer              | 17.10.2023 | Eiendommens hjemmel er ihht. Norges Eiendommer - Infoland. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger                      | 01.06.2022 |                                                            | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Midl. brukstill. og ferdigatt. | 22.10.2014 |                                                            | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Boligopplysninger              | 19.10.2023 |                                                            | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Samlet info                    | 20.10.2023 |                                                            | Gjennomgått | 0     | 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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 fukttinnhold 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/DH4240>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Kontrollrapport

# LH 25 C H0704

Fjellvang Borettslag  
EL sjekk

Lauritz hervigs vei 25 A , 3035 DRAMMEN

Utført: 23.10.2023

---

Kontrollør: Pts - Kristian Espeland (Tlf: 969 00 607 E-post: kristian.espeland@pt-service.no)  
Kontrollnummer: 2310

**granitor** | TOGETHER  
TO GET THERE

# Oversikt

Fjellvang Borettslag  
EL sjekk



## Avvik

|                            | TG3 - Alvorlig avvik | TG2 - Viktig avvik | TG1 - Mindre avvik | Annet    | Lukket   | Åpne     |
|----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| Hele                       | 0                    | 0                  | 0                  | 0        | 2        | 0        |
| EL-Anlegget                | 0                    | 0                  | 0                  | 0        | 2        | 0        |
| <b>Totalt antall avvik</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>2</b> | <b>0</b> |

## Hele, EL-Anlegget

**Id: 35**

**Utbedret 01.11.2023 Pts - Dincer Tugsuz**

Stikkontakt mangler jordforbindelse.

Sted: Kjøkken

FEL §20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

### Tiltak

### Lukkingsfrist

### Kommentar

Trukket jordleder og tilkoblet jord

Lukket av: Pts - Ertugrul Bayindirlioglu

Utført: 01.11.2023



**Id: 36**

**Utbedret 01.11.2023 Pts - Dincer Tugsuz**

Bryter har ødelagt deksel

Sted: kjøkken

### Tiltak

Skadet elektrisk utstyr og apparater må utbedres (FEL §10, §36).

### Lukkingsfrist

### Kommentar

Skiftet ut til ny bryter

Lukket av: Pts - Ertugrul

Bayindirlioglu Utført: 01.11.2023



# Sjekkliste

Fjellvang Borettslag  
EL sjekk

## Hele, EL-Anlegget

| Prosedyre                                                                                                | Status |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>01 Sikringsskap og inntak</b>                                                                         |        |
| Er jordfeilbryter testet og ok?                                                                          | OK     |
| Er isolasjonsresistansen for installasjonen målt på overbelastningsvern?                                 | OK     |
| Kan fordelingen lukkes/låses?                                                                            | 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     |
| <b>02 Installasjonen forøvrig</b>                                                                        |        |
| Er det fritt for blanding av både jordet og ujordet utstyr der dette er forskriftsstridig?               | OK     |
| Er alle kabler og ledninger forsvarlig festet?                                                           | OK     |
| Er utstyr fri for skader?                                                                                | OK     |
| Er det nok stikkontakter slik at utstrakt bruk av skjøteledninger unngås?                                | OK     |
| Er skjøteledninger ok?                                                                                   | OK     |
| Er varmeovner fri for skader?                                                                            | 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?                                               | Avvik  |
| <i>Avvik-Id: 35</i>                                                                                      |        |
| <b>03 Elektriske apparater</b>                                                                           |        |
| Er elektrisk utstyr og apparater fri for skader og fungerer som det skal?                                | Avvik  |
| <i>Avvik-Id: 36</i>                                                                                      |        |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Drammen |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1301230072       |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Gerd Skogheim |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gateadresse             |  |
| Lauritz Hervigs vei 25C |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| DRAMMEN  | 3035   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1301230072

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei   ☐ Ja

Initialer selger: GS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                     |
| Beskrivelse      | Alle bad ble pusset opp i 2013 av Fjellvang borettslag |
| Arbeid utført av | Borettslaget                                           |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Beskrivelse | Fjellvang borettslag har overdikt |
|-------------|-----------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Beskrivelse | Ved Fjellvang borettslag |
|-------------|--------------------------|

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært   |
| Beskrivelse      | Borettslaget         |
| Arbeid utført av | Fjellvang borettslag |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært   |
| Beskrivelse      | Borettslaget         |
| Arbeid utført av | Fjellvang borettslag |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Beskrivelse | Ja nå ved salget ved Fyrsentralen |
|-------------|-----------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1301230072

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært         |
| Beskrivelse      | Ble utbedret i 2003 tro vi |
| Arbeid utført av | Fjellvang borettslag       |

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1301230072

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Gerd Skogheim  | 0dfe45b8707d301925d9be1<br>e6118dd976c76c3a7 | 31.10.2023<br>12:17:15 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1301230072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 19.10.23 Side 1 av 2

|                                     |                  |               |
|-------------------------------------|------------------|---------------|
| Fjellvang Borettslag                | <b>Vår ref.:</b> | 59/509        |
| LAURITZ HERVIGS VEI 25 C            | <b>Type:</b>     | Borettslag    |
| 3035 DRAMMEN                        | <b>Eiere:</b>    | Gerd Skogheim |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 954 152 189 | <b>Andelsnr:</b> | 509           |

**Fellesutgifter****Tot. innev. måned: 9 448**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                 |           |       |
|-----------------|-----------|-------|
| Fellesutgifter: | Grunnleie | 7 936 |
|                 | Brensel   | 1 512 |

**Fellesgjeld**

|                            |             |                                     |
|----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 405 492     | Gjeld siste årsoppg.: 413 048       |
| Klient ajourf. lån:        | 173 565 915 | Klient gj. s. årsoppg.: 176 684 893 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987189110, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.10.2023: 2.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50.976

Saldo per 19.10.2023: 173 565 915

Andel av saldo: 405 493

Første termin: 30.12.2018Første avdrag: 30.12.2019 ( siste termin 30.11.2048 )

Fastreter tom 14.01.2027

**Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Telefon: Mob.: 95298747

E-post: kjell.fjellvangborettslag@outlook.com

**Restanse fellesutgifter pr. 19.10.2023**

|                          |          |              |   |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>0</b> |              |   |
| Fellesutgifter:          | 0        | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0        | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0        | Overdekning: | 0 |

**Ligning - 2022**

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 73 989 | Gjeld:    | 413 048 | Andre inntekter: | 164 |
|               |        | Utgifter: | 11 190  |                  |     |

**Pålydende**

|            |     |                       |        |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 29 500 |
| Andelsnr:  | 509 | Partialobligasjonsnr: | 509    |

**Bygning/eiendom**

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 23/85, 22/139, 23/86

Bygningstype: Høyblokk

|                  |      |             |       |
|------------------|------|-------------|-------|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 87536 |
|------------------|------|-------------|-------|

**Forsikring**

|              |                        |           |          |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | FREMTIND FORSIKRING AS | Polisenr: | 20657683 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

**Faciliteter og andre enhetsopplysninger**

|                     |                                |                     |              |        |       |
|---------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje:             | 7                              | Første innflytting: | 01.01.1976   | SSBnr: | H0704 |
| Heis:               | Ja                             | Oppvarmingstype:    | Sentralvarme |        |       |
| Parkeringsstype:    | Uspesifisert parkering         |                     |              |        |       |
| Systemlås:          | Nei                            | Antall rom:         | 4            | BRA    | 86    |
| Husdyrhold:         | Nei                            | Oppr. antall rom:   | 4            |        |       |
| Livsløp standard:   | Nei                            | Kategori:           | Kategori 1   |        |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget |                     |              |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 19.10.23 Side 2 av 2

Fjellvang Borettslag  
LAURITZ HERVIGS VEI 25 C  
3035 DRAMMEN

**Vår ref.:** 59/509  
**Type:** Borettslag  
**Eiere:** Gerd Skogheim

**Organisasjonsnr:** 954 152 189

### Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

Vedrørende energimerking av bolig, ta kontakt med borettslagets styret i borettslaget/borettslagets kontor.

Ved salg av andel i borettslaget kreves det av styret at det skal utføres sjekk av det elektriske anlegget i leiligheten. Bekreftelse på utført Elsjekk skal sendes NBBO sammen med skjema om godkjenning andelseier. Borettslaget har rammeavtale med selskapet Power Tec for levering av slik elsjekk til fast pris pr. leilighet.

## **FJELLVANG BORETTSLAG**

L. Grønlandsvei 33  
3035 Drammen

Telefoner:

Kontor 32 81 21 96

Borettslagets kontor er åpent tirsdager 18.30 - 19.30

### **Gårdsreglement og husordensregler i Fjellvang Borettslag.**

Vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.

#### **1 STØY.**

Musikkinstrumenter, musikkanlegg og TV som ikke er dempet, skal ikke benyttes for åpne vinduer, eller i det hele tatt støyende underholdning finne sted etter kl. 23.00. Dette gjelder også utenfor blokken.

Støyende vedlikehold (borring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager. Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt søn- og helligdager skal støyende vedlikeholdsarbeider ikke finne sted.

Det henstilles til alle å vise hensyn ved ikke å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger. Vær hensynsfull hvis du/dere kommer sent hjem på natten, eller går før andre har stått opp.

Unødig opphold skal ikke finne sted. Ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjeller og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

#### **2 LÅSING.**

Ytterdørene, kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet. Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

#### **3 RENHOLD AV FELLESAREAL.**

Renhold av trapper, ganger og fellesrom skal utføres i henhold til de bestemmelser som gjelder. Trappevask går på omgang og foretas ved behov, minimum to ganger pr. uke.

#### **4 VASKERIET.**

Vaskeriet benyttes etter oppsatt liste. Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager. Heller ikke skal tøy henges ut på tørkestativ, eller tørkeplass på slike dager.

Den enkelte bruker plikter å overlevere vaskeriet til neste bruker i rengjort stand. Vis hensyn og sørg for at vaskeriet er 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 16 år.

Feil ved maskiner og andre bruksting meldes straks til vaskeritillitsvalgt/tillitsvalgt eller til Fjell Fyrings- og servicesentral.

## 5 RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY.

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

## 6 RØYKING I FELLESAREALER

All røyking i fellesarealer slik som inngangsparti, trappehus, fellesganger, heis og alle øvrige fellesrom er ikke tillatt.

## 7 OPPBEVARING.

Trappeoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.v. Sykler og barnevogner plasseres (settes) i dertil bestemte rom.

Mopeder og motorsykler skal ikke anbringes i kjeller eller boder. Heller ikke skal her oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer.

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

## 8 VAKTMESTERTJENESTE.

Vaktmestertjeneste går på omgang blant blokkens beboere, og utføres etter gjeldende instruks.

## 9 FELLESROM.

Bruken av fellesrom reguleres av instruks, og blokkens beboere skal vise hensyn for å ivareta disse.

## 10 WC.

Til klosett benyttes kun klosettpapir. Er det kastet ting i klosettet som forårsaker tett avløp, slik at det oppstår skade gjøres andelseieren økonomisk ansvarlig.

## 11 LEKEPLASSER.

Det er beboernes ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og diverse utstyr på en forsvarlig måte. Videre skal alle påse at områdene ikke forsøples, søppel kastes i egnede beholdere.

## 12 BALLSPILL/SYKLING.

Alle typer lek med ball er forbudt i gårdsplassen, eller rundt blokkene. Slik aktivitet henvises til egnede steder. Unødig opphold og lek ved inngangspartiet er ikke tillatt.

Sykling i gårds plass skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.

### 13 DYREHOLD.

Jf Vedtekter for Fjellvang borettslag 4-2.

Søknad om dyrehold stiles til styret i borettslaget og dersom styret godkjenner søknaden må andelseieren inngå en avtale om hundehold med borettslaget på følgende betingelser:

- hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger/heiser og skal luftes utenfor borettslagets områder, eller på lufteplass anvist av borettslaget
- andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade hans hund måtte påføre laget for eksempel ved skraping av dører og karmmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg mv. , hundeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger, heiser, veier plener og lignende
- dersom det innkommer berettigede klager fra andelseierne over tilgrising, lukt eller bråk må hundeier/andelseier erklære seg innforstått med at hunden må fjernes fra leiligheten
- hunden skal sammen med eier ha gjennomgått dressurkurs og attest for gjennomgått kurs sendes borettslagets styret senest 6 måneder etter anskaffelse
- hunden må ikke være alene i leiligheten med mindre den er trent for dette og normalt ikke lenger enn 5 timer sammenhengende
- hunden bør ikke luftes av mindreårige barn og skal fortrinnsvis luftes og føres av husstandens medlemmer, den må ikke luftes på balkonger
- avtalen med hundeieren betraktes som en del av husordensreglene, dersom reglene ikke blir overholdt vil hunden bli forlangt fjernet med tre måneders varsel
- reglene er utarbeidet i samarbeide med Norsk Hundeierforbund og tvist om forståelse av reglene vil bli innbrakt for forbundet som også vil bli orientert om eventuell konflikter mellom hundeier og naboer eller med borettslagets styre
- den som tilstår avtale om hund i borettslaget må derfor undertegne en avtale hvor hundeieren erklærer seg villig til å godta de endringer i reglene for hund i borettslaget som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta
- mislighold av ovenstående anses som vesentlig mislighold av vedtektene for borettslaget.

### 14 GRØNTANLEGG.

Det henstilles til alle beboere å hjelpe til med å beskytte grøntanlegg, plener og blomsteranlegg som tilhører borettslaget.

Det er i vår egen hånd hvordan vi skal ha det såvel inne som ute.

### 15 RENOVASJON.

Avfall (søppel) sorteres etter gjeldende regler, og bringes i dertil bestemte sekker/containere. Kast ikke på feil sted, og heller ikke på gulvet eller bakken. Det er på det strengeste forbudt å legge knust glass, barberblader, spisse ting e.l., slik at det kan medføre skade for de som skal fjerne avfallet (søppelen). Dersom skade skulle skje vil dette medføre anmeldelse.

### 16 PARKERING.

All parkering, bilvask og reparasjon av biler som medfører forurensing 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.

#### 17 INNKJØP.

Ingen annen enn den/de styret har gitt fullmakt må foreta innkjøp på borettslagets regning. Den/de som har fullmakt til dette må i forretningen be om at regningen først blir sendt Fjellvang 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.

#### 18 HENVENDELSER.

Alle henvendelser angående borettslaget rettes til borettslagets kontor, eller til tillitsvalgte i blokken det gjelder. Vi anbefaler beboerne å møte opp på tillyste husmøter, sosiale sammenkomster og Fjellvang Borettslags generalforsamling. Dette for å være godt orientert om hva som skjer i nærmiljøet vårt. Samhold er nødvendig for trivsel og gode boligforhold.

#### 19 VÅRE BARN.

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 - Fjellvang Borettslag.

PARKERINGSBESTEMMELSER  
FOR  
A/L FJELLVANG BORETTSLAG

1. Fjellvang Borettslag har pr. i dag kun 320 parkeringsplasser til fordeling blant sine 528 leiligheter. I tillegg finnes det 33 garasjeplasser (Fjellvang Garasjelag).
2. På grunn av mangelen på parkeringsplasser kan:
  - a) En andelseier og hans husstandsmedlemmer kun disponere en parkeringsplass
  - b) En andelseier som leier/framleier garasje av Fjellvang garasjelag kan ikke disponere en av borettslagets parkeringsplasser.
  - c) En andelseier kan ikke oppta parkeringsplass(er) for plassering av store varebiler, lastebiler, campingbiler/vogner, hengere, avskiltede biler og lignende.  
Bilen skal uansett ikke stå parkert utenfor oppmerket plass.
3. Tildeling av parkeringsplass finner sted på grunnlag av ansiennitet.  
Mer om tildelingssted og tildelingsrutiner (søknad mv.)
4. På grunn av mangelen på parkeringsplasser må alle andelseiere ta tilbørlig hensyn til de øvrige andelseiernes behov for å få parkert eget kjøretøy.  
  
Andelseierne må videre ved bruk av og kjøring til og fra parkeringsplassen ta tilbørlig hensyn til de øvrige eiernes bruk av sine boliger og eiendommen for øvrig.
5. Parkering utenfor oppmerket område, det vil si i innkjørsler, foran innganger og på plener m.v. er ikke tillatt.
6. Parkerte kjøretøyer som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel for bileiers regning og risiko.  
  
På samme måte vil borettslaget uten varsel besørge borttauing, for bileiers regning og risiko av kjøretøyer som ikke parkeres i overensstemmelse med disse parkeringsbestemmelser.
7. Styret vil utpeke en andelseier i hver blokk som får fullmakt til å bestille borttauing (i tillegg til styret). Andelseiere som ønsker en bil borttauert må kontakte tillitsvalgt i den enkelte blokk.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**FJELLVANG BORETTSLAG**

Vedtekter for Fjellvang borettslag org. nr. 954 152 189

sist endret den 26.08.2021

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, kabel -tv og bredbåndtjenester

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Drammen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1

(4) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan 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.

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4 Bruksoverlating**

### **4-1 Bruksoverlatelse**

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

### **4-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven**

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

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

(2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

### **4-3 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse**

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

## **5. Boret**

### **5-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

Fellesarealer må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, se punkt 8.

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Andelseier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

## **5-2 Dyrehold**

(1) Dyrehold er ikke tillatt.

Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.

(3) Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets, samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til.

(4) Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger

(5) Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Nærmere regler om søknad mv er fastsatt i borettslagets ordensregler

## **5-3 Kjøring og Parkering**

(1) Fjellvang borettslag har i dag 393 parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser og 33 garasjeplasser (i eget garasjelag) til fordeling blant sine 528 leiligheter.

(2) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(3) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(4) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading

(5) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

Vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets parkeringsbestemmelser

- (6) Garasje plasser administreres av garasjelagets leder.
- (7) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

#### **5-4 Kameraovervåking**

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår

- a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet
- b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge bruk av narkotika og andre rusmidler på borettslagets område. Videre for å hindre andre former for alvorlige kriminelle handlinger.

Borettslaget skal heller ikke være dumpingplass for søppel fra omliggende boligområder.

- c) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger, inngangsparti og utenfor inngang. (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde)

#### **5-5 Bruk av balkong**

- (1) Det er ikke tillatt å lagre brennbare stoffer som bensin, gasser og lignende på verandaene eller i boenheten for øvrig.
- (2) Det er ikke tillatt med gass eller kullgrill, kun elektrisk grill er tillatt.

### **6. VEDLIKEHOLD**

#### **6-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer
- j) inngangsdører, se punkt 6-3

- (2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk og vinduer. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens veranda.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også opprinnelige blomsterkasser

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

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

## **6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner**

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) Fra felles sikringsskap (ledninger fra skap inn og rundt i bolig er andelseiers ansvar).

c) Tele/datanett fram til og med første tilknytningspunkt for bruksenheten. (alt ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar)

d) Borettslaget har det hele og fulle ansvar for brannanlegg, anlegg for felles varme og callinganlegg.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

## **6-3 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)**

(1) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av inngangsdør til egen bolig.

Ved utskiftning av ytterdør må denne ha

a) en brannmotstand på minimum el 30

b) en lydtetthet på minimum 35 DB

c) bør være klargjort for montering av dørpumpe

## **6-4 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand**

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å vaske sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned

Ansvarer oppfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal spesifisert i ordensreglene og tiliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler

#### **6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

#### **6-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.**

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i punkt 6-4. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

### **7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM**

#### **7-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer**

(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. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 6

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle 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) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og 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 borettslagets eiendom.
- (vi) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
- (vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår

- (a) Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
- (b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
- (c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved Fjell Fyrings og Servicesentral før arbeidene igangsettes
- (d) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 7-3 nedenfor.

## **7-2 Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner**

- (1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinnstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.
- (2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme eller callinganlegg må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.
- (3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/ leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

## **7-3 Endringer av kjellerbod og balkong**

- (1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens tilhørende bod eller balkong (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

- (2) Andelseier skal kun benytte kjelleren for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart i en kjeller.

All annen oppbevaring av gjenstander eller annen bruk skjer på andelseiers eget ansvar og risiko. Andelseier har ikke anledning til å benytte borettslagets forsikring for dekning av slike kostnader ved utbedring eller nyanskaffelse av slike.

#### **7-4 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 forskriftsmessig 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.

Ansaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

### **8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT**

#### **8-1 Endringer**

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som varmepumper, paraboler eller andre antenner, leskjermer mv

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr lov om burettslag § 8-9 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

- (3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

#### **8-2 Vilkår**

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

### **8-3 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne**

- (1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.
- (2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:
- (a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
  - (b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt
  - (c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

### **8-4 Utvendig solskjerming/Markiser**

- (1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår
- (a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.
  - (b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarer verandaens lengde
- Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk
- (c) duken skal være i nøytrale grå eller blå toner.

### **8-5 Parabol**

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av parabol på følgende tilleggsvilkår

- (a) Montering og bruk parabolantennen kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

- i) utvendige mål
- ii) forslag til plassering

- b Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.

Det er ikke adgang til å montere denne på tak, vegg eller fast til terrasse/balkongfront eller balkonggulv.

- (c) Ved bruk av stativ skal maksimalt halve skiven synes utenfra
  - (d) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
  - (e) Parabolantennen eies av andelseier

(f) Parabolen skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

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

### **9-1 Mislighold**

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

### **9-2 Pålegg om salg**

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

### **9-3 Fravikelse**

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23

## **10. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **10-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **10-2 Borettslagets pantesikkerhet**

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(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 buretsregisteret.

## **11. Styret og dets vedtak**

### **11-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 8 andre medlemmer med opptil 8 varamedlemmer.

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

Styreleder er på valg annet hvert år. Det samme skal gjelde 4 av styrets medlemmer

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

### **11-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **11-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **11-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **11-5 Oppgangsansvarlige (tillitsvalgte) i oppganger**

- (1) Hver enkelt oppgang skal ha oppgangsansvarlige for oppgangen.
- (2) Oppgangsansvarlige velges på husmøte, av og blant beboerne i oppgangen, for ett år.
- (3) Oppgangsansvarliges oppgaver fremkommer av vedlagte "Regler for oppgangsansvarlige i Fjellvang borettslag".
- (4) Oppgangsansvarlige plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr lov om borettslag § 13-1.

### **11-6 Valgkomite**

- (1) Til å forberede valg av nye tillitsvalgte, skal det under generalforsamling nedsettes/velges en valgkomité.
- (2) Komiteen skal bestå av 5-fem- medlemmer.
- (3) Valgkomiteen kan ha med maksimum 1-Et- medlem fra det sittende styre. Dette medlemmet skal selv ikke være på valg.
- (4) Valgkomiteen skal ha inntil 3-tre- varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling skal legges ved innkallingen til generalforsamlingen.

## **12. Generalforsamlingen**

### **12-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **12-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **12-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **12-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **12-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **13-1 Inhabilitet**

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

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

### **13-2 Taushetsplikt**

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

### **13-3 Mindretallsvern**

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

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

### **14-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **14-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellvang Borettslag tirsdag 6. juni 2023 kl.1800 på Union Scene.

## 1. Konstituering

- 1.1 **Status fremmøte**  
Antall innleverte navnesedler: 38  
Antall innleverte fullmakter: 13  
Totalt antall stemmer som kan avgis på møte: 51
- 1.2 **Valg av møteleder**  
Valgt ble: Steinar Kjærnli
- 1.3 **Valg av sekretær**  
Valgt ble: Ragnhild Olsen
- 1.4 **Godkjenning av innkalling**  
Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.  
Vedtak: Innkallingen er enstemmig godkjent.
- 1.5 **Valg av andelseier til å undertegne protokollen**  
Valgt ble: Børre Henning Dahl
- 1.6 **Godkjenning av dagsorden**  
Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent.  
Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent.
- 1.7 **Tellekorps**  
Steinar Kjærnli og Morten Solberg.

## 2. Årsmelding fra styret 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

**Vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 5.191.275, - godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

**Vedtak:** Regnskapet for 2022 enstemmig godkjent.

## 4. Honorar til styret

### 4.1 Honorar for sittende styret 2022-2023

Forslag til vedtak:

Honorar til sittende styreleder fastsettes til kr 200.000,- og møtegodtgjørelse fastsettes til

kr 1.200,- pr møte.

Møtegodtgjørelse for den nyvalgte eksterne styreleder utbetales forskuddsvis for 2023-2024.

**Vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 20 stemmer.

#### **4.2 Forslag honorar til påtroppende ekstern styreleder**

Utbetales forskuddsvis for 2023-2024 med kr. 360.000,- og kr 1.200,- pr. møte.

**Vedtak:** Enstemmig godkjent.

#### **4.3 Forslag honorar til styremedlemmer**

Settes til kr 1.200,- pr møte og kr 300,- pr time.

**Vedtak:** Enstemmig godkjent.

### **5. Innkomne forslag**

Det var forslag fra 3 andelseiere om at styret skulle rapportere skriftlig til alle beboere hver måned.

Forslag til vedtak:

Styret har behandlet denne saken og har følgende forslag: Forslaget forkastes.

**Vedtak:** Forslag forkastet.

### **6. Valg**

Det skal velges følgende:

#### **6.1 Styreleder for 1 år**

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen foreslår Kjell Olsen som styreleder for 1 år, for perioden 2023-2024.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

#### **6.2 Fire styremedlemmer for 2 år**

Valgkomiteens forslag:

May Bungaroo (gjenvalg)

Zübeyde Özmen (ny)

Yusuf Iman (ny)

Hilde Annette Wang (ny)

**Vedtak:** Følgende ble valgt:

May Bungaroo (gjenvalg) for perioden 2023-2025

Zübeyde Özmen (ny) for perioden 2023-2025

Gunn M. Carlsen (gjenvalg) \*) for perioden 2023-2025

Hilde Annette Wang (ny) for perioden 2023-2025

\*) Gunn M. Carlsen tar allikevel gjenvalg og det ble avholdt avstemming og hun ble derfor gjenvalg.

### 6.3 Tre varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag:

1. varamedlem Madiha Ahmed
2. varamedlem (ikke lykkes med å finne en kandidat)
3. varamedlem Martha Østvoll

**Vedtak:** Følgende ble enstemmig valgt:

- |                                        |                        |
|----------------------------------------|------------------------|
| 1. varamedlem Kristin Lahn Johannessen | for perioden 2023-2024 |
| 2. varamedlem Yusuf Iman               | for perioden 2023-2024 |
| 3. varamedlem Martha Østvoll           | for perioden 2023-2024 |

### 6.4 Valgkomité for 1 år

Valgkomiteens forslag:

Tor Kristensen (ny)  
Rosanna Faye Freeman Danso (ny)  
Stine Thunes (gjenvalg)  
Jakob Jilani Habib Wang (gjenvalg)  
Richard Correia Nilsen (gjenvalg)

**Vedtak:** Følgende ble enstemmig valgt:

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Jakob Jilani Habib Wang (gjenvalg) | for perioden 2023-2024 |
| Stine Thunes (gjenvalg)            | for perioden 2023-2024 |
| Richard Correia Nilsen (gjenvalg)  | for perioden 2023-2024 |
| Tor Kristensen (ny)                | for perioden 2023-2024 |
| Rosanna Faye Freeman Danso (ny)    | for perioden 2023-2024 |

Varamedlem: Ingen

### 6.5 Delegat og varadelegat til NBBO's generalforsamling

Fjellvang Borettslag sittende styre og 1. varamedlem.

Møtet ble hevet kl. 20:45.

Protokollen er gjennomlest og godkjent.

Drammen, 13/6 - 2023

  
Møteleder  
Steinar Kjærnli

  
Andelseier  
Børre Henning Dahl

## FORRETNINGSORDEN

- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning før man tar ordet.
- Til hver sak har andelseier/fullmektig/styremedlem rett til ett innlegg på inntil fem minutter, og i tillegg én replikk på inntil ett minutt. Dette gjelder også for den som har fremmet forslag til sak for behandling på generalforsamlingen.
- Styrets representant kan av møteleder gis utvidet talerett i forhold til det som er fastsatt i forrige pkt. dersom dette er nødvendig for å svare på spørsmål.
- Møteleder og advokat har rett til å ta ordet i den utstrekning dette finnes nødvendig for gjennomføring av generalforsamlingen.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Fjellvang Borettslag**

## **Dato og sted**

**Dato: Tirsdag 06.06.2023**

**kl. 18:00 Sted: Union Scene.**

**Registrering fra kl 17:00**

## **1. Konstituering**

**1.1 Status fremmøte**

**1.2 Valg av møteleder**

**1.3 Valg av sekretær**

**1.4 Godkjenning av innkalling**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent

**1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen**

**1.6 Godkjenning av dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Dagsorden er godkjent

## **2. Årsmelding fra styret 2022**

### **3.**

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

## **4. Årsregnskap 2022**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 5.191.275 -godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## **5. Honorar til styret**

Forslaget legges fram av valgkomiteen

## **6. Innkomne forslag**

- 5.1** Det er ønskelig at beboere er så godt orientert som mulig om hva som skjer og hvilke prosjekter syret arbeider med, eller planlegger, når protokollen fra syrets arbeid ikke offentliggjøres. Vi ønsker derfor at det en gang I måneden blir skrevet og lagt ut I postkassene et orienteringsskriv om aktuelle saker eller andre forhold beboerne med fordel kan orientere om

Mariette Korsrud

Stine Tønes

Torkil Øien

**Forslag til vedtak:** Styret har behandlet denne saken og har følgende forslag: **Forslaget forkastes.**

Dette med bakgrunn i at dette er alt for tidkrevende arbeid, da de må kopiere 528 eksemplar samt dele dette ut.

Det er også etter styrets mening ikke akseptabelt at styret skal stå til regnskap for beboerne hver måned. Det føles som om beboerne ikke har tillit til at styret på en god måte utfører de oppgavene de er satt til, til beste for borettslaget.

Styret er valgt av borettslagets generalforsamling til å administrere og drifte borettslaget.

## **7. Valg**

Det skal velges følgende:

**7.1 Styreleder for 2 år**

**7.2 Fire styremedlemmer for 2 år**

**7.3 Tre varamedlemmer for 1 år**

**7.4 Valgkomitè**

**7.5 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 31.12.2022. Borettslaget kan stille med 10 delegater/varadelegater.

Med vennlig hilsen for styret

18.04.2023

Grete Frøiland

## **Styrets årsmelding 2022 for Fjellvang Borettslag**

### **Virksomhetens art og beliggenhet**

Fjellvang Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954152189.

Borettslaget består av 528 andeler.

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

### **Tillitsvalgte:**

Siden forrige valg har styret bestått av:

Grete Frøiland, styreleder

May Bungaroo, styremedlem

Astrid Flønes, styremedlem

Liv Hjørunn Nilsen, styremedlem

Gunn Myrås Carlsen, styremedlem

Thomas Kofi Tawiah, styremedlem

Rosanna Faye Freeman Danso, styremedlem

Fatehkhan Saaie, styremedlem

Ole Petter Elnæs Christiansen, styremedlem

Tor Kristensen, varamedlem

Zübeyde Özmen, varamedlem

Yusuf Idris Iman, varamedlem

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

### **Valgkomitè:**

Stine Thunes, Jacob Wang, Richard Correia Nilsen, Torkil Øien og Mariette Korsrud.

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: Grete Frøiland, May Bungaroo, Gunn Myrås Carlsen, Ole Petter Christiansen, Rosanna Faye Danso, Astrid Flønes, Liv Hjørunn Nilsen, Fatehkhan Saaie, Thomas Kofi Tawiah

### **Styrets arbeid**

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 21 styremøter. Styret har behandlet og protokollert saker.

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

2022 var et begivenhetsrikt år for styret. Den 9. mars oppstod det en stor brann i LH 25 A-D. 126 leiligheter ble berørt. Det var ca. 300 mennesker som måtte flytte fra hjemmene sine og finne seg et nytt sted å bo. Kommunens kriseteam sørget for at beboerne ble innlosjert på hotell inntil de fikk leid seg en egen bolig. Innflyttingen er beregnet til juni-august 2023 for oppgang A-B-C, mens oppgang D er litt usikker ennå, men i løpet av september skal alle være hjemme

igjen. Samarbeidet med Fremtind og prosjektledere har vært bra. Problemer har blitt løst underveis.

Brannen medførte masse ekstraarbeid for styret ved siden av den daglige driften som også skulle ivaretas.

#### Saker som er under arbeid:

- Gjenoppbygging av Laur. Hervigsvei 25 A-D etter brann
- Innstallering av nye heiser i Laur. Hervigsvei 25 A-D
- Etablert EL-bil parkering i nærheten av samtlige blokker med unntak av Laur. Hervigsvei 25 som skal etableres etter renoveringen av Laur. Hervigsvei 25.
- Utvendig trapp mellom Laur. Hervigsvei 25 B og C.
- Innstallering av nye brannskap og brannslanger i alle blokkene
- Innstallering av stigeledninger til brannskapene i LH 25 A-D (pålegg fra brannvesenet)
- Innhentning av tilbud på uklassifiserte dører til sikringsrom i LH 25 og LH 37. I de øvrige blokkene ble dette utført tidligere.
- Etter pålegg fra brannvesenet har de 4 borettslagene på Fjell blitt bedt om å utarbeide en brannteknisk rapport for alle blokkene. Vi har i samarbeid med de 3 andre borettslagene engasjert en brannteknisk konsulent fra Multiconsult.
- Vi har mottatt rapporten og der er følgende punkter satt opp.
- Alle punkter under «Utbedres snarest» er under arbeid.

#### Tilstandsgrad 3 (utføres umiddelbart):

|                                                            |                                           |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Dører til trapperom, uklassifisert                         | <u>Ferdigstilles:</u><br>Utbedres snarest |
| Dører til rømningsssluser, uklassifisert                   | Utbedres snarest                          |
| Sjakter til søppelrom                                      | Utbedres snarest                          |
| Utstyr plassert i rømningsvei (sikringsrom)                | Utbedres snarest                          |
| Rømming fra kjellerrom «låst dør» (bomberom)               | Utbedres snarest                          |
| Bannalarmanlegget, feilkoder                               | Utbedres snarest                          |
| Ledesystem, markeringslys må fikses                        | Utbedres snarest                          |
| Brannkonsept, tilstandsrapport, brannteknisk dokumentasjon | Utbedres snarest                          |
| Service -og kontroll, må etableres                         | Utbedres snarest                          |
| Rutiner, organisatoriske tiltak dokumenteres               | Utbedres snarest                          |

#### Tilstandsgrad 2:

|                                                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Dører til leiligheter, sjekke klassifisering. Betales av andelseier | <u>Ferdigstilles:</u><br>fra 0-2 år |
| Branntetting, brannisolering                                        | « 0-2 »                             |
| Tavlerom, Kabelføring, utettheter                                   | « 0-2 »                             |
| Gulvbelegg i korridorer, sjekk type brennbarhet                     | « 0-2 »                             |
| Møblering i bomberom                                                | « 0-2 »                             |
| Nye balkonger m/tak, isolere underside                              | » 0-2 «                             |
| Seksjonering av oppforede tak                                       | « 0-2 »                             |
| Kjøreadkomst brannvesenet, avklares                                 | « 0-2 »                             |
| Orienteringsplaner, mangler v/ brannalarmsentralene                 | « 0-2 »                             |

#### Tilstandsgrad 1:

|                                                             |                                     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Dører til tekniske rom og øvrige kjellerdører, skiftes      | <u>Ferdigstilles:</u><br>fra 2-5 år |
| Vertikal brannsmitte mellom brannceller, smitte fra vinduer | « 2-5 »                             |
| Oppdeling av oppforede tak, verifiseres                     | « 2-5 »                             |
| Nye balkonger med tak, ny konstruksjon/løsning              | « 2-5 »                             |
| Trykksatt stigeledning i korridor, avklares                 | « 2-5 »                             |
| Røykluker i trapperom, plassering av utløserbryter          | « 2-5 »                             |

Heiser:

På grunn av brannen i LH 25 A – D installeres det nye heiser her.  
I de øvrige blokkene er heisene modne for utskifting og det er anbefalt at dette gjøres i løpet av de neste 6 årene, dvs 2 heiser per år.  
Styret har inngått en avtale med Schindler heis at de skal starte installeringen i 2024.

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

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Vedlikehold av dører og vinduer                           | 2018      |
| Vedlikehold/utskifting av radiatorer                      | 2018/2019 |
| Oppgradering av brannvarslingsanlegg                      | 2019      |
| Byttet porttelefon/adgangskontroll                        | 2020      |
| Reparasjon av baderomsmøbler                              | 2020      |
| Ventilasjonsrens                                          | 2021      |
| Nytt postkasseanlegg                                      | 2021      |
| Oppgradering av utvendige trapper                         |           |
| LH 37 og LG 38                                            | 2022      |
| Installasjon av kuleventiler for radiatorer (ballofixer)  | 2022      |
| Infrastruktur elbilladere                                 | 2022      |
| Bytte av optiske røykdetektorer                           | 2022      |
| Oppgradring av EL hovedtavler i alle blokkene             | 2022      |
| Oppgradering av brannslanger og brannskap i alle blokkene | 2022      |

#### **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.

#### **Brannforebyggende tiltak**

Ifølge 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.  
Fjellvang Borettslag har installert røykdetektorer i hver leilighet og i fellesarealer med direkte varsling til brannvesenet.

#### **Forsikring**

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i FREMTIND FORSIKRING AS. Forsikringen har polisenummer 20657683. 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.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løssøre 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 2022 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 28 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen ekskl. fellesgjeld for disse boligene var:

|               |                |
|---------------|----------------|
| 2 stk. 1 roms | kr 1.625.000,- |
| 3 stk. 2 roms | kr 1.793.000,- |
| 16 stk. 3 rom | kr 2.287.000,- |
| 6 stk. 4 roms | kr 2.139.000,- |
| 1 stk. 5 roms | kr 2.600.000,- |

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut ifra omsetningspriser på boligen med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstanden 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 31.1.2023 var det 1 juridisk andelseier som eier 46 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 rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2022.

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 2023 er behandlet og vedtatt av styret.  
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

Drammen, 21.mars 2023

For styret



Grete Frøiland

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Disponible midler Fjellvang Borettslag

### 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.

|                                          | Ar 2022           | Ar 2021           |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Disponible midler</b>                 |                   |                   |
| <b>Disponible midler 01.01.</b>          | <b>25 924 423</b> | <b>20 124 073</b> |
| <b>Endringer i disponible midler:</b>    |                   |                   |
| Årets resultat                           | 5 191 275         | 10 446 062        |
| Tilgang Bygg                             | -150 000          | 0                 |
| Opptak lån / avdrag på lån               | -4 779 817        | -4 655 699        |
| Andre forhold som påvirker disp midler   | -95 318           | 9 987             |
| <b>Årets endring i disponible midler</b> | <b>166 140</b>    | <b>5 800 350</b>  |
| <b>Disponible midler 31.12</b>           | <b>26 090 563</b> | <b>25 924 423</b> |

Tilgang bygg omhandler påkostning relatert til pågående heis-prosjekt. Se note 14 (eiendom) for mer informasjon.

Andre forhold som påvirker disponible midler knytter seg til avskrivning av inventar og pågående prosjekt for etablering av elbilladere. Se not 5 (anleggsmidler) for mer informasjon.

## Resultatregnskap Fjellvang Borettslag - 2022-12

|                                                   | Note | Regnskap<br>År 2022 | Regnskap<br>År 2021 | Budsjett<br>År 2022 | Budsjett<br>År 2023 |
|---------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Inntekter</b>                                  |      |                     |                     |                     |                     |
| Innkrevde fellesutgifter                          | 1    | 45 859 989          | 43 501 176          | 45 859 400          | 45 859 400          |
| Andre inntekter                                   | 2    | 148 694             | 129 760             | 105 000             | 105 000             |
| <b>Sum inntekter</b>                              |      | <b>46 008 683</b>   | <b>43 630 936</b>   | <b>45 964 400</b>   | <b>45 964 400</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                            |      |                     |                     |                     |                     |
| Personalkostnader                                 | 3    | 1 062 586           | 744 403             | 980 285             | 1 083 813           |
| Styrehonorar                                      | 4    | 602 000             | 386 000             | 600 000             | 800 000             |
| Avskrivninger                                     | 5    | 9 987               | 9 987               | 0                   | 0                   |
| Revisjonshonorar                                  | 6    | 10 100              | 17 328              | 10 100              | 10 500              |
| Honorar forretningsfører                          |      | 596 664             | 596 664             | 596 662             | 635 454             |
| Medlemskontingent NB-BO                           |      | 132 000             | 132 000             | 132 000             | 132 000             |
| Vedlikehold                                       | 7    | 13 795 070          | 6 051 045           | 10 803 000          | 10 609 500          |
| Kjøp av tjenester                                 | 8    | 3 994 771           | 3 779 138           | 4 054 373           | 4 961 361           |
| Tv/bredbånd                                       |      | 1 668 432           | 1 800 228           | 2 200 000           | 2 230 000           |
| Forsikringer                                      | 9    | 745 654             | 758 685             | 854 475             | 1 044 473           |
| Kommunale avgifter                                | 10   | 6 520 451           | 7 777 797           | 9 000 000           | 9 000 000           |
| Andel felleskostnader til sameiet/huseierforening |      | 91 296              | 85 716              | 120 000             | 92 000              |
| Strøm og annen energi                             | 11   | 6 414 581           | 5 735 309           | 6 573 113           | 7 557 504           |
| Andel felleskostnader Det Røde Hus                | 12   | 79 299              | 115 829             | 0                   | 0                   |
| Andre driftskostnader                             | 13   | 389 723             | 373 157             | 385 000             | 570 000             |
| <b>Sum driftskostnader</b>                        |      | <b>36 112 616</b>   | <b>28 363 285</b>   | <b>36 309 008</b>   | <b>38 726 605</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>9 896 068</b>    | <b>15 267 651</b>   | <b>9 655 392</b>    | <b>7 237 795</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>         |      |                     |                     |                     |                     |
| Renteinntekter                                    |      | 54 122              | 61 552              | 83 000              | 0                   |
| Rentekostnader                                    |      | 4 758 779           | 4 882 989           | 4 696 303           | 4 533 907           |
| Andre finanskostnader                             |      | 136                 | 152                 | 0                   | 0                   |
| <b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>      |      | <b>-4 704 793</b>   | <b>-4 821 589</b>   | <b>-4 613 303</b>   | <b>-4 533 907</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>5 191 275</b>    | <b>10 446 062</b>   | <b>5 042 089</b>    | <b>2 703 888</b>    |
| <b>Disponering:</b>                               |      |                     |                     |                     |                     |
| Overført annen egenkapital                        |      | 5 191 275           | 10 446 062          | 0                   | 0                   |
| <b>Sum disponeringer</b>                          |      | <b>-5 191 275</b>   | <b>-10 446 062</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>            |

## Balanse - Fjellvang Borettslag - 2022-12

|                                        | Note | År 2022            | År 2021            |
|----------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>             |      |                    |                    |
| Tomter                                 | 14   | 3 514 481          | 3 514 481          |
| Bygninger                              | 14   | 207 567 893        | 207 417 893        |
| Andre driftsmidler                     | 5    | 105 306            | 9 987              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Aksjer og andeler                      | 15   | 52 900             | 52 900             |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>211 240 580</b> | <b>210 995 262</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                      |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader              |      | 225 252            | 777 303            |
| Andre fordringer                       | 16   | 1 059 127          | 940 045            |
| Andre omløpsmidler                     | 17   | 571 875            | 571 875            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>       |      |                    |                    |
| Innestående på driftskonto             | 18   | 34 015 843         | 28 054 491         |
| Innestående på særvilkår - skattetrekk |      | 25 149             | 8 287              |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                |      | <b>35 897 246</b>  | <b>30 352 001</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                   |      | <b>247 137 826</b> | <b>241 347 263</b> |

## Balanse - Fjellvang Borettslag - 2022-12

|                                      | Note          | Ar 2022            | Ar 2021            |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |               |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                   |               |                    |                    |
| Innskutt egenkapital                 |               | 52 700             | 52 700             |
| Opptjent egenkapital                 |               | 49 221 013         | 44 029 738         |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>19, 23</b> | <b>49 273 713</b>  | <b>44 082 438</b>  |
| <b>Gjeld</b>                         |               |                    |                    |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b>  |               |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |               |                    |                    |
| Pant-og gjeldsbrev lån               | 20            | 176 009 730        | 180 789 547        |
| Borettsinnskudd                      |               | 12 047 700         | 12 047 700         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          |               | <b>188 057 430</b> | <b>192 837 247</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |               |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnader      |               | 542 305            | 324 867            |
| Gjeld til forretningsfører           |               | 0                  | -50                |
| Leverandørgjeld                      | 21            | 7 373 684          | 3 662 506          |
| Skyldig off. myndigheter             |               | 45 558             | 17 484             |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenge |               | 59 830             | 32 733             |
| Påløpne renter                       |               | 25 558             | 26 252             |
| Annen kortsiktig gjeld               | 22            | 1 759 748          | 363 786            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |               | <b>9 806 683</b>   | <b>4 427 578</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                     |               | <b>197 864 113</b> | <b>197 264 825</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |               | <b>247 137 826</b> | <b>241 347 263</b> |

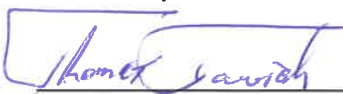
Sted: 1/4 - 2023 Dnn dato: \_\_\_\_\_

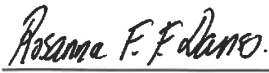
  
Grete Frøiland  
Styreleder

  
Astrid Flønes  
Styremedlem

  
Liv Hjørn Nilsen  
Styremedlem

  
Ole Petter Eines Christiansen  
Styremedlem

  
Thomas Kofi Tawiah  
Styremedlem

  
Rosanna Faye Freeman Danso  
Styremedlem

**Balanse - Fjellvang Borettslag - 2022-12**

*Fateh K. Saie*

Fatehkhan Saie  
Styremedlem

*May Bungaroo*

May Bungaroo  
Styremedlem

*Gunn M. Carlsen*

Gunn Myrás Carlsen  
Styremedlem

## **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.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

|                                  | Ar 2022           |
|----------------------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostnader   | 38 548 941        |
| 3602 Leieinntekt varme / brensel | 7 311 048         |
| <b>Sum</b>                       | <b>45 859 989</b> |

### Note 2 - Andre inntekter

|                                | Ar 2022        |
|--------------------------------|----------------|
| 3622 Strømforbruk elbil        | 19 737         |
| 3645 Leie motorvarmere         | 11 600         |
| 3690 Andre inntekter           | 16 957         |
| 3696 Andel overskudd P-Service | 100 400        |
| <b>Sum</b>                     | <b>148 694</b> |

Konto 3690 «andre inntekter» knytter seg til utleie av antenneplass.

### Note 3 - Personalkostnader

|                                     | Ar 2022          |
|-------------------------------------|------------------|
| 5100 Lønn til sekretær              | 329 341          |
| 5111 Honorar til tillitsvalgte      | 523 400          |
| 5150 Opptjente feriepenger          | 59 932           |
| 5400 Arbeidsgiveravgift             | 205 118          |
| 5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger | 8 450            |
| 5890 Andre refusjoner               | -63 656          |
| <b>Sum</b>                          | <b>1 062 586</b> |

Antall utbetalte arbeidstimer til sekretær, tillitsvalgte og styremedlemmer utgjør 1,99 årsverk sysselsatt.

### Note 4 - Styrehonorar

|                   | Ar 2022        |
|-------------------|----------------|
| 5330 Styrehonorar | 602 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>602 000</b> |

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

### Note 5 - Anleggsmidler

|                                      | <b>Inventar</b> |
|--------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 49 936          |
| Årets tilgang :                      | 0               |
| Årets avgang :                       | 0               |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 49 936          |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 49 936          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0               |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0               |
| Årets avskrivninger :                | 9 987           |
| Anskaffelsesår :                     | 2017            |
| Antatt levetid i år :                | 5               |

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

Prosjekt for etablering av elbilladere er balanseført med kr 105.305, - pr 31.12.22. Prosjektet vil bli aktivert som anleggsmiddel når de samlede prosjektkostnader foreligger.

### Note 6 - Revisjonshonorar

|                                     | <b>År 2022</b> |
|-------------------------------------|----------------|
| 6700 Honorar for lovpålagt revisjon | 10 100         |
| <b>Sum</b>                          | <b>10 100</b>  |

### Note 7 - Vedlikehold

|                                         | <b>År 2022</b>    |
|-----------------------------------------|-------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                   | 402 878           |
| 6602 Vedlikehold VVS                    | 119 232           |
| 6603 Vedlikehold elektro                | 663 717           |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg        | 18 228            |
| 6612 Drift vedlikehold brannsikring     | 806 843           |
| 6613 Drift vedlikehold vaskerianlegg    | 122 858           |
| 6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl. | 114 565           |
| 6616 Drift vedlikehold heis             | 827 034           |
| 6618 Skadedyrbehandling                 | 10 900            |
| 6630 Egenandel forsikringsskader        | 125 000           |
| 6640 Periodisk vedlikehold              | 10 583 815        |
| <b>Sum</b>                              | <b>13 795 070</b> |

## Note 7 - Vedlikehold

Konto 6601 «vedlikehold bygg» relateres til generelt løpende vedlikehold av bygg, eksempelvis malearbeid, bytte av dører loft/kjeller, bytte av gulv, bytte av defekte låskasser osv. Konto 6603 «vedlikehold elektro» gjelder løpende vedlikehold av elektro som eksempelvis består av el-kontroll, termografering, bytte av sikringsskap, feilsøk og derav løpende utbedringer mm. Konto 6612 «drift vedlikehold brannsikring» knytter seg hovedsakelig til service av nøkkelsafe, innkjøp av brannslukkere, årskontroll, brannvarslingsanlegg og tilhørende alarmoverføring mm. Konto 6615 «drift vedlikehold ventilasjonsanl.» omhandler skifte av kjøleanlegg og utbedring av feil på kjøleaggregat. Konto 6616 «drift vedlikehold heis» viser kostnader knyttet til serviceavtale, periodisk heiskontroll og reparasjoner av heis ved heisstans.

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» omhandler flere vedlikeholdsprosjekter. Kostnader knyttet til hvert enkelt prosjekt er som følger:

- Bytte av ventiler til radiatorer kr 655.428,79,-
- Installasjon av nye heiser kr 5.537.790,-
- Vedlikehold av trapper kr 614.892,-
- Bytte av optiske røykdetektorer kr 1.038.430,-
- Vedlikehold av hovedtavler kr 1.089.774,-
- Nytt tørrøpplagg kr 1.647.500,-

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 8 - Kjøp av tjenester

|                                             | Ar 2022          |
|---------------------------------------------|------------------|
| 6720 Juridisk rådgivning                    | 243 784          |
| 6730 Teknisk rådgivning                     | 230 868          |
| 6731 HMS Plan                               | 913              |
| 6750 Vakthold (kameraoverv/adgangskontroll) | 169 995          |
| 6782 Vaktmestertjenester                    | 3 172 844        |
| 6783 Renholdstjenester                      | 176 368          |
| <b>Sum</b>                                  | <b>3 994 771</b> |

Konto 6730 «teknisk rådgivning» knyttes hovedsakelig til teknisk bistand etter brann. Borettslagets forsikringsselskap, har utbetalt kr 200.000, - i forbindelse med nødvendig teknisk rådgivning. Dermed er kostnadene for teknisk rådgivning redusert fra kr 430.868, - til kr 230.868, -. Konto 6750 «vakthold» gjelder serviceavtale og årskontroll relatert til kameraovervåking, samt hosting avtale for adgangskontroll. Konto 6782 «vaktmestertjenester» er tjenester fakturert og levert av Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral. Konto 6783 «renholdstjenester» knyttes til vask av avfallsdunker.

### Note 9 - Forsikring

|                                  | Ar 2022        |
|----------------------------------|----------------|
| 7501 Huseier-fullverdi           | 704 532        |
| 7509 Kollektiv ulykkesforsikring | 9 844          |
| 7520 Premie brl. sikringsordning | 31 278         |
| <b>Sum</b>                       | <b>745 654</b> |

### Note 10 - Kommunale avgifter

|                        | Ar 2022          |
|------------------------|------------------|
| 7762 Vannavgift/avløp  | 5 083 056        |
| 7765 Renovasjonsavgift | 1 437 395        |
| <b>Sum</b>             | <b>6 520 451</b> |

### Note 11 - Energi

|                         | Ar 2022          |
|-------------------------|------------------|
| 6200 Elektrisk energi   | 1 304 956        |
| 6202 Strøm, elbilladere | 19 125           |
| 6290 Annet brensel      | 5 090 501        |
| <b>Sum</b>              | <b>6 414 581</b> |

Konto 6202 «strøm, elbilladere» gjelder strømforbruk for elbilladere i perioden oktober til desember 2022. Strømkostnad i en begrenset periode skyldes at anlegget er installert i 2022. Kostnaden må ses i sammenheng med andre inntekter (note 2, konto 3622).

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 12 - Kostnader ved drift av Det Røde hus

|                                 | År 2022       |
|---------------------------------|---------------|
| 6380 Kostnader "Det røde huset" | 79 299        |
| <b>Sum</b>                      | <b>79 299</b> |

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.

I løpet av 2022 er det utbetalt kr 79.299 fra Fjellvang Borettslag til velforeningen. Utbetalingene gjelder ekstra innkreving av midler for å dekke løpende kostnader.

For 2022 har velforeningen et årsresultat på kr 46.530,05, - og egenkapital på kr 192.430,- .

### Note 13 - Andre driftskostnader

|                                      | År 2022        |
|--------------------------------------|----------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler           | 68 806         |
| 6360 Renhold, sanitærartikler        | 38 366         |
| 6500 Verktøy og redskaper            | 5 612          |
| 6525 IT - utstyr                     | 36 147         |
| 6570 Arbeidsklær, verneutstyr        | 1 969          |
| 6582 Programvarekostnad vedlikehold  | 8 806          |
| 6597 Skilt                           | 5 377          |
| 6598 Lyspærer og sikringer           | 8 680          |
| 6599 Kjøp av parkeringskort          | 25 206         |
| 6800 Kontorrekvisita                 | 44 283         |
| 6910 Kostnad Internett / bredbånd    | 38 735         |
| 6940 Porto og distribusjonskostnader | 22 133         |
| 7140 Reisekostnader, ikke oppgavepl. | 1 524          |
| 7420 Gaver og tilskudd               | 9 949          |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid     | 23 556         |
| 7720 Generalforsamling               | 27 541         |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte          | 6 600          |
| 7770 Bank/betalingsgebyrer           | 10 016         |
| 7790 Andre kostnader                 | 6 416          |
| <b>Sum</b>                           | <b>389 723</b> |

Konto 6300 «leiekostnader lokaler» relateres til beboermøter. Konto 6500 «verktøy og redskaper» gjelder innkjøp av snøskuffer. Konto 6525 «IT-utstyr» omhandler blant annet kamera, mik, telefon, PC og ladere til styrets kontor. Konto 7790 «andre kostnader» knyttes til byggesaksgebyrer.

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 14 - Eiendom

|                                             | År 2022            |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 1150 Tomter                                 | 3 168 000          |
| 1151 Påkostning tomt                        | 346 481            |
| 1100 Bygninger                              | 58 034 065         |
| 1101 Rehabilitering og påkostninger         | 148 262 063        |
| 1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg | 1 271 765          |
| <b>Sum</b>                                  | <b>211 082 374</b> |

Konto 1101 «rehabilitering og påkostning» er økt med kr 150.000, - i 2022. Beløpet relateres til pågående heisprosjekt, hvor dybde i heissjakt økes.

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 15 - Aksjer og andeler

| Aksjens navn / Andelens navn:    | Antall | Pr stk | Sum    |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Fjell Fyrings- og Servicesentral | 1      | 100,-  | 100    |
| Norfri A/L                       | 528    | 100,-  | 52 800 |
|                                  |        | SUM    | 52 900 |

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

Andelene har følgende fordeling:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Fjelldalen borettslag | - 8,42%  |
| Fjellhagen borettslag | - 36,45% |
| Fjellvang borettslag  | - 34,99% |
| Fjellheim borettslag  | - 20,14% |

Pr 31.12.22 har sameiet et overskudd på kr 1.011.609,80, - og en egenkapital på 28.111.721, -.

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

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 31.12.22 har sameiet underskudd på kr 130.174,82,- og en egenkapital på 1.614.102, -.

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 16 - Andre fordringer

|                                   | År 2022          |
|-----------------------------------|------------------|
| 1500 Kundefordringer              | 555              |
| 1564 Periodisering                | 956 938          |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 101 634          |
| <b>Sum</b>                        | <b>1 059 127</b> |

Konto 1564 «periodisering» gjelder utgifter til forsikring, brannvarslingsanlegg, TV, internett, kameraovervåking og alarmoverføring. Konto 1570 «andre kortsiktige fordringer» knyttes til avsatt beløp for andel overskudd parkeringstjeneste, beløp relatert til elbilladere og krav for viderefakturering.

### Note 17 - Andre omløpsmidler

|                                              | År 2022        |
|----------------------------------------------|----------------|
| 1460 Beholdning varer for vidresalg          | 684 962        |
| 1461 Nedskrivning av varelageret for ukurans | -113 087       |
| <b>Sum</b>                                   | <b>571 875</b> |

Varelager bestående av betalingsautomater.

Varelager vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varelageret er ikke nedskrevet ytterligere for ukurans i 2022.

### Note 18 - Innestående på driftskonto

|                                            | År 2022           |
|--------------------------------------------|-------------------|
| 1920 Bankinnskudd DNB                      | 474 423           |
| 1921 Bankinnskudd 2200 27 53719            | 104 617           |
| 1922 Bankinnskudd motorvarme 0540.72.63865 | 67 606            |
| 1930 Driftskonto Boligbanken               | 33 369 197        |
| <b>Sum</b>                                 | <b>34 015 843</b> |

### Note 19 - Egenkapital

|                        | År 2022           | År 2021           |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital   | 52 700            | 52 700            |
| Opptjent egenkapital   | 49 221 013        | 44 029 738        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b> | <b>49 273 713</b> | <b>44 082 438</b> |

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 20 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:

**Handelsbanken  
Eiendoms kreditt  
filial av  
Stadshypotek AB  
83987189110**

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Betingelser:

Beregnet innfridd:

Annuitet

2018

2.65 %

Fastrente i 7 år

30.12.2048

Opprinnelig lånebeløp:

192 400 000

Lånesaldo 01.01:

180 789 547

Avdrag i perioden:

4 779 817

**Lånesaldo 31.12:**

**176 009 730**

Saldo 5 år frem i tid:

150 796 426

### Langsiktig gjeld og pantstillelser

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189110 | 71           | 417 827           | 29 665 717      |
|                                                                   | 36           | 411 202           | 14 803 272      |
|                                                                   | 36           | 409 328           | 14 735 808      |
|                                                                   | 36           | 372 832           | 13 421 952      |
|                                                                   | 36           | 370 582           | 13 340 952      |
|                                                                   | 36           | 367 457           | 13 228 452      |
|                                                                   | 36           | 363 333           | 13 079 988      |
|                                                                   | 72           | 316 713           | 22 803 336      |
|                                                                   | 36           | 304 590           | 10 965 240      |
|                                                                   | 36           | 272 968           | 9 826 848       |
|                                                                   | 36           | 244 222           | 8 791 992       |
|                                                                   | 1            | 239 972           | 239 972         |
|                                                                   | 4            | 223 599           | 894 396         |
|                                                                   | 5            | 221 724           | 1 108 620       |
|                                                                   | 3            | 216 975           | 650 925         |
|                                                                   | 6            | 190 728           | 1 144 368       |
|                                                                   | 36           | 179 979           | 6 479 244       |
|                                                                   | 5            | 165 731           | 828 655         |

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

### Note 21 - Leverandørgjeld

|                      | Ar 2022          |
|----------------------|------------------|
| 2400 Leverandørgjeld | 7 373 684        |
| <b>Sum</b>           | <b>7 373 684</b> |

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.

## Noter Fjellvang Borettslag

### Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

|                                 | År 2022          |
|---------------------------------|------------------|
| 2900 Forskudd fra kunder        | 1 000            |
| 2987 Papirfakturaagebyr         | 550              |
| 2989 Periodisering utbetalinger | 699              |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld     | 1 530 064        |
| 2998 Periodisering              | 227 435          |
| <b>Sum</b>                      | <b>1 759 748</b> |

Konto 2989 «periodisering utbetalinger» gjelder utlegg for refusjon. Konto 2990 «annen kortsiktig gjeld» viser gjeld til garasjelaget, utestående gebyrer til NBBO, ubenyttet tilskudd for reetablering av hekk og markedsleie til andelseiere for utbetaling i januar 2023. Konto 2998 «periodisering» omhandler kostnad til strømforbruk i desember 2022.

### Note 23 - Hendelser etter balansedagen

Borettslagene Fjellhagen, Fjellvang, Fjellheim og Fjelldalen samtykket i 2018 om at andeler av tomt «Dumpa» Gnr.23 Bnr.88 skulle selges fra Fjellvang, Fjellheim og Fjelldalen til Fjellhagen. Tomten skulle benyttes til parkering og ble utviklet i 2018/2019 av Fjellhagen borettslag. I oktober 2022 ble tomten tinglyst på Fjellhagen Borettslag. Kjøpesummen er utbetalt i mars 2023. Det vil være skatt på gevinsten hos de tre selgende borettslag.

**RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022**  
**SAMEIET FJELL FYRINGS- OG SERVICESENTRAL**

|                                            |             | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                     | <b>Note</b> |                          |                          |                          |                          |
| Akto oppvarming                            | 1           | 13 952 431               | 11 460 686               | 13 952 431               | 16 659 773               |
| Akto vaktmester                            | 1           | 8 835 948                | 9 431 582                | 7 589 280                | 9 720 536                |
| Akto uteområder                            | 1           | 623 334                  |                          | 1 870 000                |                          |
| Salg av driftsmiddel/eiendel               | 1           | 15 000                   | 37 500                   |                          |                          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |             | <b>23 426 713</b>        | <b>20 929 768</b>        | <b>23 411 711</b>        | <b>26 380 309</b>        |
| <b>Driftskostnader</b>                     |             |                          |                          |                          |                          |
| Lønn og personal kostnader                 | 2           | 7 355 852                | 7 577 473                | 8 268 280                | 8 175 536                |
| Revisjonshonorar                           | 3           | 15 000                   | 24 618                   | 15 000                   | 15 750                   |
| Avskrivninger varige driftsmidler          | 4           | 2 322 332                | 2 351 141                | 2 244 133                | 2 174 650                |
| Brønnskostnader                            | 5           | 8 922 765                | 8 436 939                | 7 775 000                | 9 150 000                |
| Vedlikehold fyringsanlegg                  | 6           | 873 362                  | 1 543 025                | 8 631 000                | 1 865 000                |
| Vedlikehold vaktmester/uteområde           | 7           | 546 885                  | 351 671                  |                          | 1 250 000                |
| Forsikringer                               |             | 75 396                   | 61 910                   | 68 500                   | 80 000                   |
| Kjøp av tjenester                          | 8           | 500 316                  | 475 337                  | 962 331                  | 623 523                  |
| Annen driftskostnad                        | 9           | 1 771 883                | 1 816 161                | 1 731 600                | 1 906 800                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |             | <b>22 383 790</b>        | <b>22 638 276</b>        | <b>29 695 844</b>        | <b>25 241 259</b>        |
| <b>Driftsresultat</b>                      |             | <b>1 042 924</b>         | <b>-1 708 508</b>        | <b>-6 284 133</b>        | <b>1 139 050</b>         |
| Renteinntekter                             |             | 45 788                   | 36 994                   | 40 000                   | 45 000                   |
| Rentekostnader                             |             | 77 102                   | -                        |                          | 153 700                  |
| Andre finansinntekter/kostnader            |             |                          |                          |                          |                          |
| <b>Netto finanskostnader/inntekter</b>     |             | <b>-31 314</b>           | <b>36 994</b>            | <b>40 000</b>            | <b>-108 700</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b>1 011 610</b>         | <b>-1 671 514</b>        | <b>-6 244 133</b>        | <b>1 030 350</b>         |
| <b>Disponering:</b>                        |             |                          |                          |                          |                          |
| Overført annen egenkapital(årets resultat) |             | 1 011 610                | 462 724                  |                          |                          |
| Vintervedl.h.fond oppløst                  |             | -5 000 000               |                          |                          |                          |
| Overført annen egenkapital(vedl.h.fond)    |             | 5 000 000                |                          |                          |                          |
| <b>Sum disponeringer</b>                   |             | <b>1 011 610</b>         | <b>462 724</b>           |                          |                          |

## Balanse - Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral - 2022-12

### Balanse pr 31.12.22

Sameiet Fjell Fyrings- og Service sentral

#### Eiendeler

|                                              | Note | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Bygning                                      | 4    | 2 213 132         | 2 284 914         |
| Tomt                                         |      | 211 134           | 211 134           |
| Andre anleggsmidler/driftsutstyr             | 4    | 17 186 388        | 8 814 227         |
| Transportmidler, maskiner, inventar og lign. | 4    | 2 043 118         | 2 541 047         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>               |      | <b>21 653 772</b> | <b>13 851 321</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| Bankinnskudd øremerket vintervedl.h.fond     |      | -                 | 5 136 705         |
| <b>Langsiktig fordring</b>                   |      |                   |                   |
| Netto pensjonsforpliktelse/overfinansiering  | 2    | 787 071           | 889 903           |
| <b>Sum langsiktig fordring</b>               |      | <b>787 071</b>    | <b>889 903</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                     |      | <b>22 440 843</b> | <b>19 877 930</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                            |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                 | 10   | 229 958           | 380 871           |
| <b>Andre omløpsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| Beholdning av gass, biobrensel               | 11   | 651 713           | 694 500           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>             |      |                   |                   |
| Kasse, bankinnskudd                          | 12   | 11 045 460        | 9 778 321         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                      |      | <b>11 927 130</b> | <b>10 853 693</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                         |      | <b>34 367 972</b> | <b>30 731 622</b> |

## Balanse - Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral - 2022-12

| <b>Egenkapital og gjeld</b>                        | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                 |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |             |                   |                   |
| Innskudd fra sameierne                             | 13          | 5 130 600         | 5 130 600         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |             | <b>5 130 600</b>  | <b>5 130 600</b>  |
| <br><b>For mye/for lite innkrevd fra sameierne</b> |             |                   |                   |
| For mye/for lite innkrevd fra sameierne            | 14          | 22 981 121        | 16 969 511        |
| Vintervedlikeholdsfond                             | 14          | 0                 | 5 000 000         |
| <b>Sum for mye/for lite innkrevd fra sameierne</b> |             | <b>22 981 121</b> | <b>21 969 511</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                             |             | <b>28 111 721</b> | <b>27 100 111</b> |
| <br><b>Gjeld</b>                                   |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| Pantelån                                           | 15          | 2 716 658         | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>                  |             | <b>2 716 658</b>  | <b>0</b>          |
| <br><b>Kortsiktig gjeld</b>                        |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                                    | 16          | 2 447 149         | 2 324 795         |
| Skyldige offentlige avgifter                       |             | 392 234           | 541 830           |
| Annen kortsiktig gjeld                             | 17          | 700 210           | 764 886           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                        |             | <b>3 539 592</b>  | <b>3 631 510</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                                   |             | <b>6 256 251</b>  | <b>3 631 510</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                    |             | <b>34 367 972</b> | <b>30 731 622</b> |

Drammen \_\_\_\_\_ 2023

I Styret for Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

Tore Einar Hansen  
Styreleder

Anne-Karin Riise  
Styremedlem

Grete Frøiland  
Styremedlem

Anne Grethe Johansen  
Styremedlem

Trude Gustava Williamson  
Vare representant

Fredrik Wessel  
Ansattes representant

## NOTEOPPLYSNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

### 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

Velikehold 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

#### Inntekter

Inntekter og utgifter skal fordeles mellom sameierne i forhold til den enkeltes sameiepart.

Det blir krevd inn terminvise beløp for oppvarming og vaktmestertjenester.

Fra 1.1-31.5 ble det innkrevd akto uteområder etter en fordeling av uteareal. Denne innkrevingen bortfalt fra 1.6.22 og beløpet ble lagt under akto vaktmester.

|                            | Akto oppvarming | Akto vaktmester | Akto uteområder | Totalt            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Fjellhagen Borettslag      | 5 206 818       | 3 218 052       | 377 429         | 8 802 299         |
| Fjellheim Borettslag       | 2 373 261       | 1 777 792       | 66 323          | 4 217 376         |
| Fjellvang Borettslag       | 5 073 113       | 3 055 470       | 117 374         | 8 245 957         |
| Fjellidalen Borettslag     | 1 299 239       | 784 634         | 62 209          | 2 146 082         |
| Sum inntekter borettslag   | 13 952 431      | 8 835 948       | 623 334         | 23 411 713        |
| Salg av driftsmidler       |                 |                 |                 | 15 000            |
| <b>Sum driftsinntekter</b> |                 |                 |                 | <b>23 426 713</b> |

Salg av driftsmiddel gjelder innbytte av feiemaskin.

## Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

### Note 2

#### Lønn og personal kostnader

|                                      | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fast lønn/overtid (inkl feriepengar) | 5 198 170        | 5 523 392        |
| Styrehonorar                         | 212 980          | 183 930          |
| Arbeidsgiveravgift                   | 919 053          | 984 729          |
| Yrkeskadeforsikring                  | 437              | 437              |
| Pensjonsforsikring, AFP              | 804 845          | 684 115          |
| Refusjon NAV (sykemelding)           | -2 332           | -70 910          |
| Naturalyt., gruppeliv,               | 166 503          | 160 662          |
| Andre personalkostnader              | 56 196           | 111 119          |
| <b>Sum lønn og personalkostnader</b> | <b>7 355 852</b> | <b>7 577 473</b> |

Antall årsverk sysselsatt : 8,0

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 forsikringselskap.

Årets endring av aktuarberegnet pensjonsforpliktelse er en kostnad på kr 102.832,-  
Kostnaden ligger i posten "Pensjonsforsikring, AFP".

Pr 31.12.22 er beregnet pensjonsforpliktelse på kr 787.071,- i følge aktuarberegningen.

### Note 3

#### Revisjonshonorar

|                                           | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Sum honorar for lovpålagt revisjon</b> | <b>15 000</b> | <b>24 618</b> |

### Note 4

#### Varige driftsmidler

##### Bygninger

|                                 | Bygninger        |
|---------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.11.2003 | 3 588 866        |
| Tilgang 2022                    | -                |
| Avskrevet tidligere år          | 1 303 951        |
| <b>Avskrevet i år</b>           | <b>71 782</b>    |
| Økonomisk levetid               | 50 år            |
| Avskrivningsmetode              | Lineær           |
| <b>Saldo pr. 31.12.</b>         | <b>2 213 132</b> |

##### Andre varige driftsmidler

|                        | Prod.utstyr<br>2006/2007 | Biokjele<br>2011 | Undersentral<br>2013/2014 | Gass<br>2009  | Gassbrenner<br>2015 | Biobrensel<br>2006/2007 |
|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| Anskaffelsesår         |                          |                  |                           |               |                     |                         |
| Tilgang tidligere år   | 18 823 382               | 6 312 260        | 8 764 264                 | 2 429 258     | 123 662             | 7 557 389               |
| Tilgang 2022           | -                        | -                | -                         | -             | -                   | -                       |
| Utranger 2022          | -                        | -                | -                         | -             | -                   | -                       |
| Avskrevet tidligere år | 18 823 382               | 4 933 037        | 5 490 402                 | 2 351 800     | 56 421              | 7 557 389               |
| <b>Avskrevet i år</b>  | <b>-</b>                 | <b>473 420</b>   | <b>657 320</b>            | <b>77 457</b> | <b>9 275</b>        | <b>-</b>                |
| Økonomisk levetid      | 6,66år/13,3år            | 13,3 år          | 13,3 år                   | 13,3 år       | 13,3 år             | 13,3 år                 |
| Avskrivningsmetode     | Lineær                   | Lineær           | Lineær                    | Lineær        | Lineær              | Lineær                  |
| <b>Saldo pr.31.12.</b> | <b>-0</b>                | <b>905 805</b>   | <b>2 616 543</b>          | <b>0</b>      | <b>57 967</b>       | <b>-</b>                |

##### Andre varige driftsmidler

|                        | Air-Sep<br>2007/2008 | Trykkøk.pumper<br>2016 | Biokjele 2014<br>2014 | Kompressor<br>2017 | Ombygg. el.kjele<br>2017 | Ombygg rør<br>2022/23 |
|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Anskaffelsesår         |                      |                        |                       |                    |                          |                       |
| Tilgang tidligere år   | 2 147 404            | 486 150                | 3 178 572             | 88 057             | 415 378                  |                       |
| Tilgang 2022           | -                    | -                      | -                     | -                  | -                        | 10 084 782            |
| Utranger 2022          | -                    | -                      | -                     | -                  | -                        | -                     |
| Avskrevet tidligere år | 2 147 404            | 209 052,91             | 1 609 152             | 31 370             | 127 208                  | -                     |
| <b>Avskrevet i år</b>  | <b>-</b>             | <b>36 461</b>          | <b>238 393</b>        | <b>6 604</b>       | <b>31 153</b>            | <b>-</b>              |
| Økonomisk levetid      | 13,3 år              | 13,3 år                | 13,3 år               | 13,3 år            | 13,3 år                  | 13,3 år               |
| Avskrivningsmetode     | Lineær               | Lineær                 | Lineær                | Lineær             | Lineær                   | Lineær                |
| <b>Saldo pr.31.12.</b> | <b>-0</b>            | <b>240 636</b>         | <b>1 331 027</b>      | <b>50 083</b>      | <b>257 017</b>           | <b>10 084 782</b>     |

# **Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral**

| <u>Andre varige driftsmidler</u> | <u>Akk.tanker</u> | <u>Gassfaselinier</u> | <u>Gasskjele</u> | <u>Sum</u>        |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelsesår                   | <u>2017</u>       | <u>2016</u>           | <u>2018</u>      |                   |
| Tilgang tidligere år             | 449 646           | 92 469                | 1 891 715        | 52 759 601        |
| <b>Tilgang 2022</b>              |                   |                       |                  | <b>10 084 782</b> |
| Utrangert 2022                   |                   |                       |                  |                   |
| Avskrevet tidligere år           | 134 894,40        | 36 410                | 437 460,22       | 43 945 376        |
| <b>Avskrevet i år</b>            | <b>33 724</b>     | <b>6 935</b>          | <b>141 879</b>   | <b>1 712 620</b>  |
| Økonomisk levetid                | 13,33år           | 13,33                 | 13,33år          |                   |
| Avskrivningsmetode               | Lineær            | Lineær                | Lineær           |                   |
| <b>Saldo pr.31.12.</b>           | <b>281 028</b>    | <b>49 124</b>         | <b>1 312 377</b> | <b>17 186 388</b> |

| <u>Maskiner, inventar o.l.</u> | <u>Traktor/utstyr</u> | <u>Feiebil</u> | <u>Plasmaskjærer</u> | <u>Feiemaskin</u> | <u>Gulvvaskem.</u> |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| Anskaffelsesår                 | <u>2014</u>           | <u>2017</u>    | <u>2016</u>          | <u>2016</u>       | <u>2016</u>        |
| Tilgang tidligere år           | 856 250               | 390 169        | 18 886               | 35 000            | 33 282             |
| <b>Tilgang 2022</b>            |                       |                |                      |                   |                    |
| Avskrevet tidligere år         | 788 868               | 203 213        | 11 332               | 24 792            | 21 840             |
| <b>Avskrevet i år</b>          | <b>67 383</b>         | <b>48 771</b>  | <b>1 889</b>         | <b>4 375</b>      | <b>4 160</b>       |
| Økonomisk levetid              | 8 år                  | 8 år           | 10 år                | 8 år              | 8 år               |
| Avskrivningsmetode             | Lineær                | Lineær         | Lineær               | Lineær            | Lineær             |
| <b>Saldo pr. 31.12.</b>        | <b>0</b>              | <b>138 185</b> | <b>5 666</b>         | <b>5 833</b>      | <b>7 281</b>       |

| <u>Maskiner, inventar o.l.</u> | <u>Gressklipper</u> | <u>Varmepumpe</u> | <u>Gressklipper</u> | <u>Lastebil</u> | <u>Snøfreser</u> |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Anskaffelsesår                 | <u>2017</u>         | <u>2017</u>       | <u>2019</u>         | <u>2020</u>     | <u>2020</u>      |
| Tilgang tidligere år           | 25 000              | 30 000            | 352 500             | 716 701         | 187 500          |
| <b>Tilgang 2022</b>            |                     |                   |                     |                 |                  |
| Avskrevet tidligere år         | 20 833              | 16 250            | 121 173             | 104 519         | 39 083           |
| <b>Avskrevet i år</b>          | <b>4 167</b>        | <b>3 750</b>      | <b>44 063</b>       | <b>89 588</b>   | <b>31 267</b>    |
| Økonomisk levetid              | 5 år                | 8 år              | 10 år               | 5 år            | 6 år             |
| Avskrivningsmetode             | Lineær              | Lineær            | Lineær              | Lineær          | Lineær           |
| <b>Saldo pr. 31.12.</b>        | <b>0</b>            | <b>10 000</b>     | <b>187 265</b>      | <b>522 594</b>  | <b>117 150</b>   |

| <u>Maskiner, inventar o.l.</u> | <u>Dvorak rotorklipper</u> | <u>Gresskl./feiem</u> | <u>Gressklipper</u> | <u>Traktor m/utstyr</u> | <u>Strømaskin</u> | <u>Sum</u>       |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Anskaffelsesår                 | <u>2021</u>                | <u>2021</u>           | <u>2021</u>         | <u>2021</u>             | <u>2022</u>       |                  |
| Tilgang tidligere år           | 193 750                    | 928 764               | 20 700              | 243 750                 |                   | 4 032 252        |
| <b>Tilgang 2022</b>            |                            |                       |                     |                         | 40 000            | <b>40 000</b>    |
| Avskrevet tidligere år         | 21 528                     | 103 196               | 1 035               | 13 542                  | 0                 | 1 491 204        |
| <b>Avskrevet i år</b>          | <b>32 292</b>              | <b>154 794</b>        | <b>4 140</b>        | <b>40 625</b>           | <b>6667</b>       | <b>537 930</b>   |
| Økonomisk levetid              | 6 år                       | 6 år                  | 5 år                | 6 år                    | 5 år              |                  |
| Avskrivningsmetode             | Lineær                     | Lineær                | Lineær              | Lineær                  | Lineær            |                  |
| <b>Saldo pr. 31.12.</b>        | <b>139 930</b>             | <b>670 774</b>        | <b>15 525</b>       | <b>189 583</b>          | <b>33 333</b>     | <b>2 043 118</b> |

## **Note 5**

| <u>Brenselkostnader</u>     | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Briketter                   | 6 571 037        | 7 091 285        |
| Gass                        | 1 782 823        | 868 726          |
| Strøm el.kjeler             | 568 905          | 476 928          |
| <b>Sum brenselkostnader</b> | <b>8 922 765</b> | <b>8 436 939</b> |

## **Note 6**

| <u>Vedlikehold fyringsanlegg</u>     | <u>2022</u>    | <u>2021</u>      |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Vedlikehold fjernvarmenett           | -              | 39 116           |
| Andre drifts / vedlikeh. kostn.      | 2 188          | 71 441           |
| Drift undersentraler                 | 214 274        | 267 661          |
| Tilsyn/kontroll fyringsanlegg        | 15 315         | -                |
| Drift vedlikehold fyringsanlegg      | 134 468        | 1 164 808        |
| Drift/vedlikehold gassanlegg         | 507 116        |                  |
| <b>Sum vedlikehold fyringsanlegg</b> | <b>873 362</b> | <b>1 543 025</b> |

"Drift vedlikehold fyringsanlegg" :Gjelder mindre vedlikehold.

Prosjekt ombygg rør i Fyrhus er påløpt med kr 10.084.782,- pr 31.12.22.

Hele beløpet er å betrakte som driftsmidler og blir avskrevet med årlig sats 7,5%, se note 4.

"Drift/vedlikehold gassanlegg": Der kr 311.599,- gjelder bytte gassregulator/magnet vent fordamp.

## Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

### Note 7

| <u>Vedlikehold vaktmester/uteområder</u>      | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andre drifts/vedlh. kostnader (uteområde)     | 24 092         | 6 681          |
| Tømming sandfangkummer (uteområde)            | 5 191          | 176            |
| Drift/vedl.h klippere, traktor mm (uteområde) | 124 194        |                |
| Vedlikehold garasjer                          | 12 859         | 58 201         |
| Skadedyrbehandling                            | 6 576          | 14 235         |
| Drift/vedl.h vaskerianlegg (vaktmester)       | 484            | -              |
| Drift/vedl.h lastebil (vaktmester)            | 41 254         | -              |
| Andre drifts/vedlh. kostnader (vaktmester)    | 12 438         |                |
| Drivstoff                                     | 87 918         | 27 823         |
| Snøbrøyting/strøing                           | 231 878        | 244 555        |
| <b>Sum vedlikehold vaktmester/uteområder</b>  | <b>546 885</b> | <b>351 671</b> |

"Drivstoff": Der kr 54.390,- gjelder påfyll anleggsdiesel.

### Note 8

| <u>Kjøp av tjenester</u>       | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Forretningsførerhonorar        | 267 330        | 258 288        |
| Juridisk bistand               | -              | 16 844         |
| Avgift vaktelskap              | 20 643         | 18 848         |
| Innleid arbeidskraft/tjenester | 9 850          | 14 419         |
| Renholdstjenester              | 181 862        | 155 655        |
| Andre fremmede tjenester       | 20 631         | 11 283         |
| <b>Sum kjøp av tjenester</b>   | <b>500 316</b> | <b>475 337</b> |

"Andre fremmede tjenester": Kr 10.656,- gjelder Multiconsult vedr garasjer og kr 9.975,- gjelder aktuarberegning.

### Note 9

| <u>Annen driftskostnad</u>                    | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Elektrisk energi (fyrhus)                     | 705 066          | 423 933          |
| Renhold og sanitærart.                        | 9 548            | 24 844           |
| Kontorrekvisita, kopiering, trykksaker, porto | 32 495           | 38 360           |
| Kontorutstyr, inventar                        | 12 745           | 33 921           |
| IT utstyr, programvare, vedlh.                | 108 149          | 117 810          |
| Telefon, bredbånd                             | 94 974           | 93 418           |
| Kurs, reisekost, møter                        | 7 386            | 3 575            |
| Lyspærer, sikringer, skilt                    | 21 469           | 22 878           |
| Arbeidsklær/verneutstyr                       | 39 037           | 80 741           |
| Gaver/sosiale tiltak                          | 236 308          | 16 800           |
| Bank- og kortgebyrer                          | 1 938            | 1 654            |
| Drift vedlikehold brann, vent,                | 78 415           | 31 384           |
| Vedlikehold bygg, vvs, elektro                | 143 570          | 476 402          |
| Driftsmaterialer, div småutstyr               | -                | 13 818           |
| Vann/avløp                                    | 11 919           | 8 647            |
| Verktøy og redskaper                          | 36 753           | 46 039           |
| Bilgodtgjørelse                               | 213 606          | 223 332          |
| Drift./vedlikehold traktor, lastebil mm       |                  | 142 505          |
| Andre driftskostnader                         | 18 505           | 16 100           |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>              | <b>1 771 883</b> | <b>1 816 161</b> |

"Gaver/sosiale tiltak": Beløpet gjelder både årets julebord 2022 og "forsinket" julebord for 2021 avholdt i febr-22.

### Note 10

#### Andre kortsiktige fordringer

|                                         | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sum andre kortsiktige fordringer</b> | <b>229 958</b> | <b>380 871</b> |

Gjelder kostnader mottatt i 2022 men som gjelder for 2023 (periodisering).

## Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

### Note 11

#### Brensel beholdning

Fyrsentralens beholdning pr 31.12 som består av briketter og gass er vurdert til kostpris.

|                            | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Biobrensel (briketter)     | 153 900        | 216 000        |
| Gass                       | 497 813        | 478 500        |
| <b>Beholdning pr 31.12</b> | <b>651 713</b> | <b>694 500</b> |

### Note 12

#### Bankinnskudd

|                         | 2022              | 2021             |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Driftskonto             | 6 810 698         | 5 480 961        |
| Likviditetskonto        | 4 035 171         | 4 006 901        |
| Skattetrekk             | 199 591           | 290 460          |
| <b>Sum bankinnskudd</b> | <b>11 045 460</b> | <b>9 778 321</b> |

Det ble i 2020 etablert en egen bankkonto som skal benyttes som likviditetsreserve.

### 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        |
| <b>Sum innskudd fra sameierne</b> |        | <b>kr.</b> | <b>5 130 600</b> |

### Note 14

#### Egenkapital

|                              | 2021       | Endring    | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Innskudd fra sameierne       | 5 130 600  |            | 5 130 600  |
| EK-for mye/for lite innkrevd | 16 969 511 | 1 011 610  | 17 981 121 |
| EK-for mye/for lite innkrevd |            | 5 000 000  | 5 000 000  |
| Vintervedlikeholdsfond       | 5 000 000  | -5 000 000 | -          |
|                              | 27 100 111 | 1 011 610  | 28 111 721 |

Årets resultat er et overskudd på kr 1.011.610,- som overføres til annen egenkapital.

Vintervedlikeholdsfondet ble oppløst i 2022, og overføres til annen egenkapital. Øremerket bankkonto er overført til drift.

### Note 15

#### Langsiktig gjeld

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Kreditor               | <b>Boligbanken</b> |
| Formål:                | Ombygging fyrhus   |
| Lånenummer             | 9666.01.50622      |
| Opptaksår              | 2022               |
| Rentesats              | 5,65 %             |
| Betingelser            | Løpende rente      |
| Beregnet innfridd      | 30.06.1932         |
| Opprinnelig lånebeløp  | 3 000 000          |
| Lånesaldo 01.01.       |                    |
| Avdrag i perioden      | 283 342            |
| <b>Lånesaldo 31.12</b> | <b>2 716 658</b>   |

Det er ikke stillet pantesikkerhet for lånet.

### Note 16

#### Leverandørgjeld

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sum leverandørgjeld</b> | <b>2 447 149</b> | <b>2 324 795</b> |

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.

## Noter Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

### Note 17

#### Kortsiktig gjeld

|                             | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Påløpne feriepenger         | 513 621        | 588 548        |
| Annen kortsiktig gjeld      | 186 589        | 176 338        |
| <u>Sum kortsiktig gjeld</u> | <u>700 210</u> | <u>764 886</u> |

Annen kortsiktig gjeld består av strøm kr 129.408,-, premie AFP kr 25.046,- som gjelder 2022, men mottatt i 2023.  
 Kr 410,- avs påløpte renter lån.  
 Kr 31.725,- gjelder oppgjør av samfo midler som kan benyttes som kurs/opplæring. I 2022 er det benyttet kr 17.911,-

# Resultatregnskap Norfri A/L Sameie - 2022-12

|                                              | Note | Regnskap<br>År 2022 | Regnskap<br>År 2021 | Budsjett<br>År 2022 | Budsjett<br>År 2023 |
|----------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                     |                     |                     |                     |
| Andre inntekter                              | 1    | 4 331 568           | 4 539 835           | 4 324 918           | 4 739 776           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 331 568</b>    | <b>4 539 835</b>    | <b>4 324 918</b>    | <b>4 739 776</b>    |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                     |                     |                     |                     |
| Personalkostnader                            | 2    | 4 230               | 3 384               | 4 230               | 5 640               |
| Styrehonorar                                 | 3    | 30 000              | 24 000              | 30 000              | 40 000              |
| Revisjonshonorar                             | 4    | 15 124              | 6 369               | 10 800              | 8 200               |
| Honorar forretningsfører                     |      | 49 003              | 47 347              | 49 003              | 49 002              |
| Tv/bredbånd                                  |      | 4 346 242           | 4 457 745           | 4 226 466           | 4 623 684           |
| Strøm og annen energi                        | 5    | 15 542              | 0                   | 0                   | 5 000               |
| Andre driftskostnader                        | 6    | 1 602               | 0                   | 3 500               | 8 700               |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>4 461 743</b>    | <b>4 538 845</b>    | <b>4 323 999</b>    | <b>4 740 226</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-130 175</b>     | <b>990</b>          | <b>919</b>          | <b>-450</b>         |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                     |                     |                     |                     |
| Renteinntekter                               |      | 0                   | 1 573               | 1 000               | 600                 |
| <b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b> |      | <b>0</b>            | <b>1 573</b>        | <b>1 000</b>        | <b>600</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-130 175</b>     | <b>2 563</b>        | <b>1 919</b>        | <b>150</b>          |
| <b>Disponering:</b>                          |      |                     |                     |                     |                     |
| Overført annen egenkapital                   |      | -130 175            | 2 563               | 0                   | 0                   |
| <b>Sum disponeringer</b>                     |      | <b>130 175</b>      | <b>-2 563</b>       | <b>0</b>            | <b>0</b>            |

# Balanse - Norfri A/L Sameie - 2022-12

|                                  | Note | År 2022          | År 2021          |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| Varige driftsmidler              |      |                  |                  |
| Finansielle anleggsmidler        |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Andre fordringer                 | 8    | 1 307 668        | 1 270 464        |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto       |      | 107 991          | 425 829          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 415 658</b> | <b>1 696 293</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 415 658</b> | <b>1 696 293</b> |

# Balanse - Norfri A/L Sameie - 2022-12

|                                     | Note     | År 2022          | År 2021          |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                  |          |                  |                  |
| Innskutt egenkapital                | 7        | 151 200          | 151 200          |
| Opptjent egenkapital                |          | 1 462 902        | 1 593 076        |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9</b> | <b>1 614 102</b> | <b>1 744 276</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |          |                  |                  |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |          |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |          |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |          |                  |                  |
| Annen kortsiktig gjeld              | 10       | -198 443         | -47 984          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |          | <b>-198 443</b>  | <b>-47 984</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                    |          | <b>-198 443</b>  | <b>-47 984</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          | <b>1 415 658</b> | <b>1 696 293</b> |

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

\_\_\_\_\_  
Grete Frøiland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Grethe Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trude Gustava Williamson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Karin Riise  
Styremedlem

## 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 - Andre inntekter

|                                                      | Ar 2022          |
|------------------------------------------------------|------------------|
| 3092 Koll.start/bredbånd                             | 3 066 252        |
| 3192 Koll. start -nyhetsbaserte kanaler ( avg.fritt) | 1 265 316        |
| <b>Sum</b>                                           | <b>4 331 568</b> |

Driftsinntekter er fordelt og innkrevd etter gjeldene brøk for konto 3092 og 3192.

Fjellhagen Borettslag kr 1.634.014,-

Fjelldalen Borettslag kr 377.303,-

Fjellheim Borettslag kr 903.161,-

Fjellvang Borettslag kr 1.417.090,-

## Note 2 - Personalkostnader

|                         | Ar 2022      |
|-------------------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 230        |
| <b>Sum</b>              | <b>4 230</b> |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2022.

## Note 3 - Styrehonorar

|                   | Ar 2022       |
|-------------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 30 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>30 000</b> |

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

## Noter Norfri A/L Sameie

### Note 4 - Revisjonshonorar

|                                     | År 2022       |
|-------------------------------------|---------------|
| 6700 Honorar for lovpålagt revisjon | 15 124        |
| <b>Sum</b>                          | <b>15 124</b> |

### Note 5 - Energi

|                       | År 2022       |
|-----------------------|---------------|
| 6200 Elektrisk energi | 15 542        |
| <b>Sum</b>            | <b>15 542</b> |

Kto 6200: Gjelder strøm i teknisk rom (måler er hos Fjellhagen Brl) for 2020,2021 og 2022.

### Note 6 - Andre driftskostnader

|                                  | År 2022      |
|----------------------------------|--------------|
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 1 600        |
| 7770 Bank/betalingsgebyrer       | 2            |
| <b>Sum</b>                       | <b>1 602</b> |

### Note 7 - Aksje

Boligselskapets andelskapital er på kr 151.200,-, fordelt på 1512 andeler til pålydende kr 100,-. Selskapet eier ingen egne andeler. Fjellalden 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 8 - Andre fordringer

|                    | År 2022          |
|--------------------|------------------|
| 1564 Periodisering | 1 307 668        |
| <b>Sum</b>         | <b>1 307 668</b> |

Kto 1564: Gjelder koll tv/bredbånd for 1.kv-23 som er mottatt i 2022.

## Noter Norfri A/L Sameie

### Note 9 - Egenkapital

|                        | År 2022          | År 2021          |
|------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital   | 151 200          | 151 200          |
| Opptjent egenkapital   | 1 462 902        | 1 593 076        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b> | <b>1 614 102</b> | <b>1 744 276</b> |

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

### Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

|                                       | År 2022         |
|---------------------------------------|-----------------|
| 2710 Inngående merverdiavgift         | -2 042          |
| 2740 Oppgjørskonto merverdiavgift MVA | -215 943        |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld           | 19 542          |
| <b>Sum</b>                            | <b>-198 443</b> |

Kto 2740: Gjelder oppgjør Mva 5+6.termin-22.

Kto 2990: Der kr 4.000,- gjelder avs av honorar høstrevisjon-22 og kr 15.542,- strøm i tekn.rom for 2020,2021 og 2022



Til generalforsamlingen i  
Fjellvang Borettslag

- ☒ Revisjon
- ☒ Skatterådgivning
- ☒ Økonomisk rådgivning

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Fjellvang Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 5.191.275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 11.april 2023

**Østlandske Revisorer AS**



Anita Klette  
Statsautorisert revisor

## Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styre og valgkomite i 2023.

Valgkomiteen har ved årets valg mottatt svært få forslag til kandidater.

Valgkomiteen har derfor måttet gjøre henvendelser til personer som vi har ønsket å kunne vurdere til de ulike vervene. Denne prosessen har heller ikke fremskaffet mange kandidater til de ulike vervene. Valgkomiteen har derfor gjennomført et møte med forretningsfører NBBO for råd og veiledning. I møte med NBBO fikk valgkomiteen også tilgjengeliggjort en liste over eksterne styrelederkandidater. En ekstern styreleder har som regel en posisjon som både daglig leder og kontaktperson for sameiet/borettslaget. En ekstern styreleder som har styreledelse som jobb vil ha muligheten til å kunne ta en mer profesjonell rolle enn kanskje en intern styreleder har mulighet til på sin fritid.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne kandidater som menes å være best egnet til hvert enkelt verv.

Samfunnet er i endring, borettslaget er i endring, og valgkomiteen mener derfor at endringene også krever at borettslaget nå har en ekstern, sakkyndig styreleder.

Vi har utarbeidet en prismodell som gjør rede for hver andelseier sin kostnad for en ekstern styreleder pr. måned.

Prismodell med kostnad ligger vedlagt som vedlegg (1) på siste side av denne innstillingen.

### Følgende kandidater er på valg i 2023:

- Styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer og valgkomite.

#### Styreleder:

*Sittende styreleder Grete Frøiland har takket nei til gjenvalg.*

Valgkomiteen foreslår at det engasjeres ekstern styreleder for 1 år.

Valgkomiteen har gjennomgått en oversikt over aktuelle kandidater, gjennomført telefonintervjuer med ni kandidater, og dybdeintervjuer med tre kandidater.

Etter gjennomføringen av disse intervjuene foreslår valgkomiteen at **Kjell Olsen** egner seg best til vervet som styreleder (ekstern).

Kjell Olsen (70) er pensjonist, tidligere utdannet driftsøkonom med elektroteknisk bakgrunn, og har bred erfaring fra salg og markedsføring til ei-entreprenører og industrien. Han har også bred erfaring som tillitsvalgt innenfor idretten og har også vært styreleder for et mindre borettslag bestående av 72 enheter. I dette borettslaget har han vært styreleder i 18 år.

#### Styremedlemmer:

*Følgende styremedlemmer er på valg, og valgkomiteen foreslår:*

- **May Bungaroo:** Gjenvalg
- **Liv Hjørunn Nilsen:** Tar ikke gjenvalg. I hennes sted foreslås:  
**Zübeyde Özmen**
- **Gun Carlsen:** Tar ikke gjenvalg. I hennes sted foreslås:  
**Yosef Iman**
- **Ole Petter Christiansen:** Tar ikke gjenvalg. I hans sted foreslås:  
**Hilde Annette Wang\***

*\*Valgkomiteen har tatt stilling til habilitet og valgkomitémedlem Jakob Jilani Habib Wang har ikke deltatt i prosessen rundt forslaget av denne kandidaten.*

### **Varamedlemmer:**

1. **Madiha Ahmed**
2. *Valgkomiteen har ikke lyktes å finne en kandidat til denne plassen.*
3. **Martha Østvoll**

### **Valgkomiteen**

- *Mariette Korsrud: Tar ikke gjenvalg. I hennes sted foreslås:*  
**Tor Kristensen**
- *Torkil Øien: Tar ikke gjenvalg. I hans sted foreslås:*  
**Rosanna Faye Freeman Danso**
- **Stine Thunes:** Gjenvalg
- **Jakob Jilani Habib Wang:** Gjenvalg
- **Richard Correia Nilsen:** Gjenvalg

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne varamedlemmer til valgkomiteen

### **Honorar og godtgjørelser:**

*Valgkomiteen foreslår følgende endringer i vilkår og satser*

- *Honorar til ekstern styreleder fastsettes til kr. 360.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024. Honorarutbetalingen fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.*
- Møtegodtgjørelse: kr. 1200,- pr. møte
- Timegodtgjørelse: kr. 300,- pr. time

*Valgkomiteen anbefaler også at alle medlemmer i det kommende styret gjennomfører kurs i regi av NBBO.*

***Styrearbeid handler om å ta vare på verdier og skape godt bomiljø og trygghet.***

*Eks: Styreskolen hos NBBO er en samling digitale kurs som er skreddersydd for styremedlemmer i boligselskap. Styreskolen gir en grunnleggende innføring på en enkel måte, og styret kan sammen velge hvilke temaer de vil lære mer om. Kursene kan gjennomføres på pc, nettbrett, mobiltelefon og hver leksjon tar kun noen minutter å gjennomføre.*

**Vedlegg (1)****Prismodell:**

| Antall boliger | Pris pr. andel pr. måned |
|----------------|--------------------------|
| 528            | 56,81 kroner             |

*For Fjellvang borettslag med 528 andeler fordeler utregningen seg slik:*  
***56,81 (kr) \* 12 (mnd) \* 528 (andeler) = 360.000, - pr. år.***

Richard C. Nilsen  
Stine Thunes  
Jakob Jilani Habib Wang

Sak til behandling i generalforsamlingen 2023

Det er ønskelig at beboere er så godt orientert som mulig om hva som skjer og hvilke prosjekter styret arbeider med, eller planlegger, når protokoller fra styrets arbeid ikke offentliggjøres.

Vi ønsker derfor at det en gang i måneden blir skrevet og lagt ut i postkassene et orienteringsskriv om aktuelle saker eller andre forhold beboerne med fordel kan orienteres om.

Mariette Korsrud  
Blotli 73C  
Leikvold 110404  
Lauritz Herings  
Øre 75C

Stine Thunes  
Blotli 21  
Leikvold 110201  
L.H. ST A

Torkil Øien  
Blotli 21  
Leikvold 110201  
L.H. ST A



## Drammen kommune

Utskriftsdato: 20.10.2023

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

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

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|            |                                       |          |    |          |    |          |   |             |   |
|------------|---------------------------------------|----------|----|----------|----|----------|---|-------------|---|
| Kommunenr. | 3005                                  | Gårdsnr. | 23 | Bruksnr. | 86 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Adresse:   | Lauritz Hervigs vei 25C, 3035 DRAMMEN |          |    |          |    |          |   |             |   |

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

|                                                                       | Ja                                                                                                                                      | Nei                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:                     | <input type="checkbox"/>                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:      | <input type="checkbox"/>                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt:                                         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            |
| Kommentarer:                                                          | Vedlagte ferdigattest gjelder for Lauritz Hervigs vei 25. Det har vært en adresseendring. Ønskes mer info; kontakt byggesaksavdelingen. |                                     |

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

# FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkløperende papir

|                        |                        |                                 |                                  |         |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)     |                        | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                                  |         |
| Lauritz Hervigs vei 37 |                        |                                 |                                  |         |
| Arbeidets art          | Bygningens art         | Dato for søknad                 | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr. |
| Blokk 22 og 23         |                        | 1.9.71                          |                                  |         |
| Byggherre              | Adresse                |                                 | Tlf.                             |         |
| Drammen boligbyggelag  | Nedre Storgate 9, Her. |                                 |                                  |         |
| Anmelder               | Adresse                |                                 | Tlf.                             |         |
| do.                    | do.                    |                                 |                                  |         |
| Ansvarshavende         | Adresse                |                                 | Tlf.                             |         |
| Buer & Buer            | Boks 56, 3001 Skien    |                                 |                                  |         |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

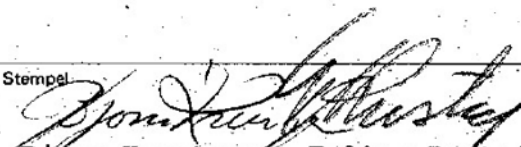
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Drammen Byingenizrkontor  
Vannverket

25/6-80 *A. W. W.*

17-9-79. *Olav Johansen.*  
Drammen Brannvesen

|              |         |                                                                                                                                     |  |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Sted og dato |         | Stempel                                                                                                                             |  |
| Drammen      | 14.9.79 | <br>Bjørn Kreutzer Erling Rustad<br>Underskrift |  |

Sendes til

☐ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☐ Ansvarshavende
 ☐ Byggesøknadmyndighet
 ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

## Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr.  
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side

av

### Anmodningen gjelder

|                                                 |      |                     |             |
|-------------------------------------------------|------|---------------------|-------------|
| Gnr.                                            | Bnr. | Festnr.             | Seksjonsnr. |
| Adresse<br>LHervigsv 25,37,51,74 LGrønlandsv 37 |      |                     |             |
| Postnr.<br>3033                                 |      | Poststed<br>DRAMMEN |             |

### Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

### 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 midlertidig brukstillatelse

DRAMMEN KOMMUNE

Ansaknr.

Dok.nr.

09/03202

017

30 MAI 2003

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Ark.kode P: 642  
Ark.kode S:  
Avdeling: 333E  
Saksbehandler: AIST

### Energiforsyning

|                                                                                    |                                                                     |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Oppvarming                                                                         | Energikilde                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant |
| <input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)                  | <input type="checkbox"/> Elektrisitet                               |                                                   |
| <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel |                                                   |
| <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)                | <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)              |                                                   |
|                                                                                    | <input type="checkbox"/> Solenergi                                  | <input type="checkbox"/> Varmepumpe               |
|                                                                                    |                                                                     | <input type="checkbox"/> Gass                     |
|                                                                                    |                                                                     | <input type="checkbox"/> Fjernvarme               |
|                                                                                    |                                                                     | <input type="checkbox"/> Annen                    |

### Vedlegg

| 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 utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Foretak<br>Selmer Skanska as             |                 |
| Dato<br>14.05.03                         | Underskrift<br> |
| Gjentas med blokkbokstaver<br>Pål Farnen |                 |



## DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse  
00/03202/018/AIST  
Arkivkode  
ADR Lauritz Hervigs vei 25  
Deres referanse

Dato  
03.07.2003

Selmer Skanska AS  
Postboks 2323 Strømsø

3003 DRAMMEN

**LAURITZ HERVIGS VEI 25, 37, 51, 63, 74, GNR/BNR 23/85, 86,**

### **FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 30.05.2003.

Tiltakshaver: Fjellvang Borettslag  
Ansvarlig utførende,  
kontrollerende og samordner: Selmer Skanska as

**Gjennomført tiltak: Fasadeendring**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.III § 19 og kap. V.

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.

Aida Strand  
overarkitekt

### **Bygge- og bevilningssaker**

Engene 1, 3008 Drammen  
Saksbeh. overarkitekt  
Aida Strand  
Tlf. 32 80 60 50 fax 32 80 62 26  
byggesak@drammen.kommune.no  
www.drammen.kommune.no  
kommunepost@drammen.kommune.no  
Org. nr. 939 214 895

**DRAMMEN  
KOMMUNE**

**AF Gruppen Norge AS  
v/ Even Stenvold Tysse  
Postboks 6272 Etterstad**

**0603 OSLO**

Vår referanse  
14/8584/5/HAJAKO  
Arkivkode  
GBNR 23/86  
Deres referanse

Dato  
22.10.2014

**FERDIGATTEST - 23/86, LAURITZ HERVIGS VEI 25 A-D,  
TILTAK: MODERNISERING AV BAD/VÅTROM SAMT NYE VANN- OG AVLØPSRØR**  
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.10.2014. Gjelder alle bad/våtrom i ovennevnte boligblokk

**Tiltakshaver:** Fjellvang Borettslag v/ Tore Orvang

**Ansvarlig utførende:**

AF gruppen Norge AS (brannetting, våtroms-og ventilasjonsarbeider samt  
miljøsanering)  
Nordisk Håndverk AS (rørarbeider)  
Otera Elektro Øst AS (brannalarmanlegg og nødlys)

**Ansvarlig kontrollerende:** AF Gruppen AS (kontroll av miljøsanering)  
Vedlagt Avfallsplan og sluttrapport datert 15.09.2014

**Gjennomført tiltak: Modernisering av bad/våtrom og rørarbeider i boligblokk**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 pkt d.

.....  
Hans Jørgen Jakobsen  
saksbehandler

**Kopi sendes:** Fjellvang Borettslag v/ Tore Orvang Laurits Grønlandsvei 33 3035 Drammen

**Byplan  
avd. byggesak**

Engene 1, 3008 Drammen  
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00  
www.drammen.kommune.no  
Org. nr. 939 214 895

Siv. Ing. Stener Sørensen As  
Grønland 53  
3045 DRAMMEN

|                  |                       |            |
|------------------|-----------------------|------------|
| Vår ref.         | Saksbehandler         | Dato       |
| BYGG-22/02276-25 | Henriette Elise Havnå | 30.06.2023 |

## **Lauritz Hervigs vei 25A–D, midlertidig brukstillatelse for reparasjonsarbeider av boligblokk etter brann, oppgang C og D**

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 23 / 86 / 0 / 0              |
| Ansvarlig søker:           | Siv. Ing. Stener Sørensen As |
| Tiltakshaver:              | FJELLVANG BORETTSLAG         |

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for reparasjonsarbeider av boligblokk etter brann mottatt 16.06.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 28.06.2023. Søknaden var fullstendig 16.06.2023.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 22.12.2022 til reparasjonsarbeider med utskiftning, reparasjon og montering av deler i brann- og lydskiller, balkongtak, parapeter, røykventilasjon av trapperom og heissjakter, brannvarslingsanlegg og ledelys, og slukkeutstyr i sak med saksnummer BYGG-22/02276-6.

Det er søkt om midlertid brukstillatelse for del av tiltaket som omfatter arbeider utført i Lauritz Hervigs vei 25C og D (oppgang C og D).

## **Vedtak**

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

### **Godkjent midlertidig brukstillatelse**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket som omfatter reparasjonsarbeider i boligblokkens oppgang C og D.

### **Betingelser for vedtaket**

1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Side 1 av 4

## **Virksomhet**

### **avdeling**

|                     |               |               |             |
|---------------------|---------------|---------------|-------------|
| Organisasjonsnummer | Postadresse   | Besøksadresse | Telefon     |
| 921234554           | Postboks 7500 | Engene 1      | +4732040000 |
|                     | 3008 DRAMMEN  | 3015 DRAMMEN  | e-post      |

## Vilkår

### Vilkår for ferdigattest

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjenning.
2. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.
3. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

## Opplysninger om søknaden

### Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 5, datert 16.06.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| Foretak og org.nr.                       | Beskrivelse                             | Tiltaksklasse |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
| Siv.ing. Stener Sørensen AS<br>814266222 | Ansvarlig søker                         | 2             |
|                                          | PRO bygningsfysikk                      | 1             |
|                                          | KONTR konstruksjonssikkerhet            | 2             |
| Powertech service AS<br>913133978        | PRO brannalarmanlegg                    | 2             |
|                                          | PRO ledelys                             |               |
|                                          | UTF brannalarmanlegg                    |               |
|                                          | UTF ledesystem                          |               |
| Roar Jørgensen AS<br>979656874           | PRO brannkonsept                        | 1             |
| Brøk byggeteknikk AS<br>926078569        | PRO konstruksjonssikkerhet              | 2             |
| Belfor Norway AS<br>884367522            | PRO miljøsanering                       | 1             |
|                                          | UTF riving og miljøsanering             |               |
| EM teknikk AS<br>980422720               | PRO sanitærinstallasjoner               | 3             |
|                                          | PRO slukkeinstallasjoner                |               |
|                                          | PRO varme- og kuldeinstallasjoner       |               |
|                                          | PRO ventilasjon- og klimainstallasjoner |               |
| POB entreprenør AS<br>965178228          | UTF murarbeid                           | 2             |
|                                          | UTF tømmerarbeid                        |               |
| VEAS rør AS<br>812481312                 | UTF sanitærinstallasjoner               | 3             |
|                                          | UTF slukkeinstallasjoner                |               |
|                                          | UTF varme- og kuldeinstallasjoner       |               |
| Bryn byggklima AS<br>984005288           | UTF ventilasjon- og klimainstallasjoner | 3             |

### Saksgang

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 22.05.2023 for reparasjonsarbeider i Lauritz Hervigs vei 25A–D (oppgang A) sak med saksnummer BYGG-22/02276-15.
- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 09.06.2023 for samme tiltak gjeldende for oppgang B, i sak med saksnummer BYGG-22/02276-20.

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har ved innsending 28.06.2023 opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Arbeidene som gjenstår er noe maling og finish-arbeid. Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjelder avfallsplan, FDV og opprydding.

Gjenstående arbeider skal være utført innen **30.11.2023**. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

## Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,- pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvising eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 legges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

| Bestemmelse                              | Sum                 | Varenr.     |
|------------------------------------------|---------------------|-------------|
| § 3.6.1 c., administrasjonsgebyr         | kr. 1 600,-         | Vnr. 306013 |
| § 3.11.1 b., midlertidig brukstillatelse | kr. 8 800,-         | Vnr. 311012 |
| <b>Totalt</b>                            | <b>kr. 10 400,-</b> |             |

Totalt gebyr i saken er **kr. 10 400,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

## Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

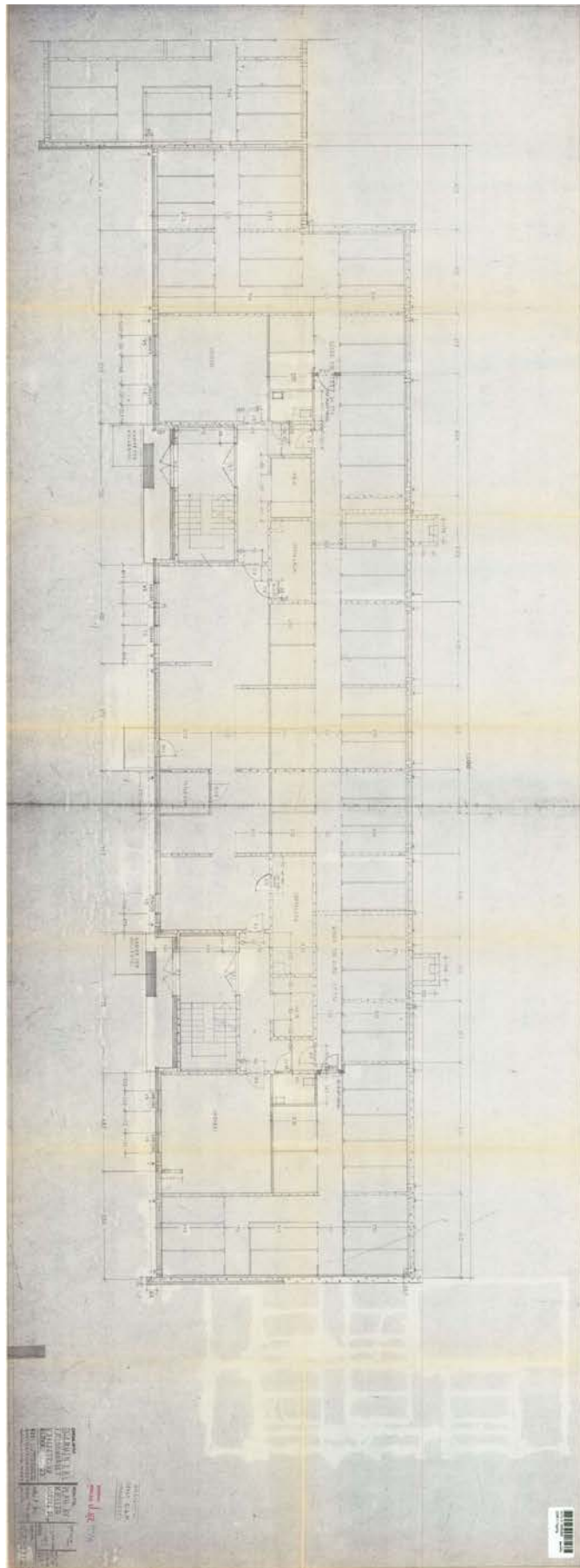
Med hilsen

Henriette Elise Havnå  
saksbehandler

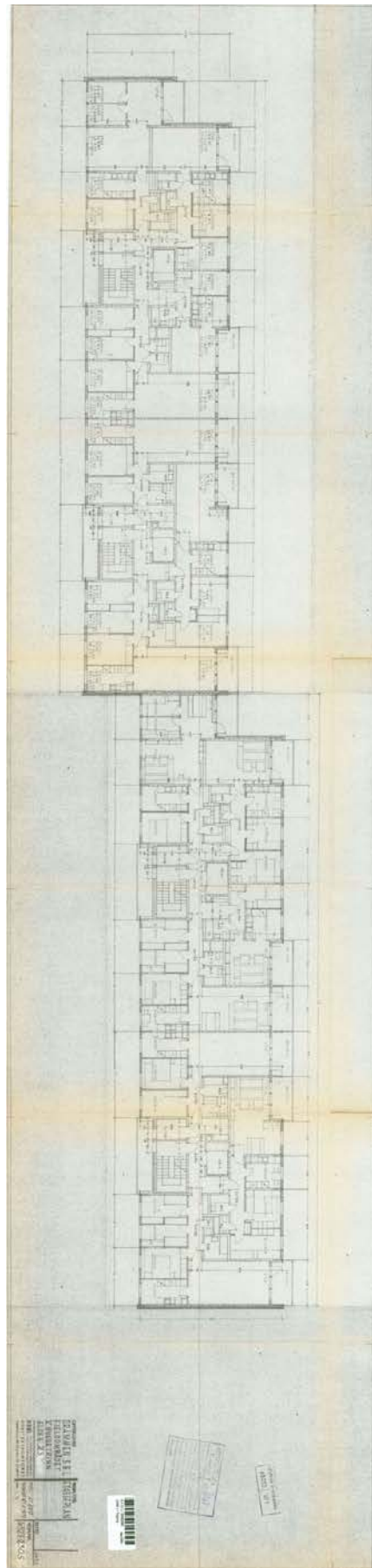
Linda Hoffmann  
fagkoordinator

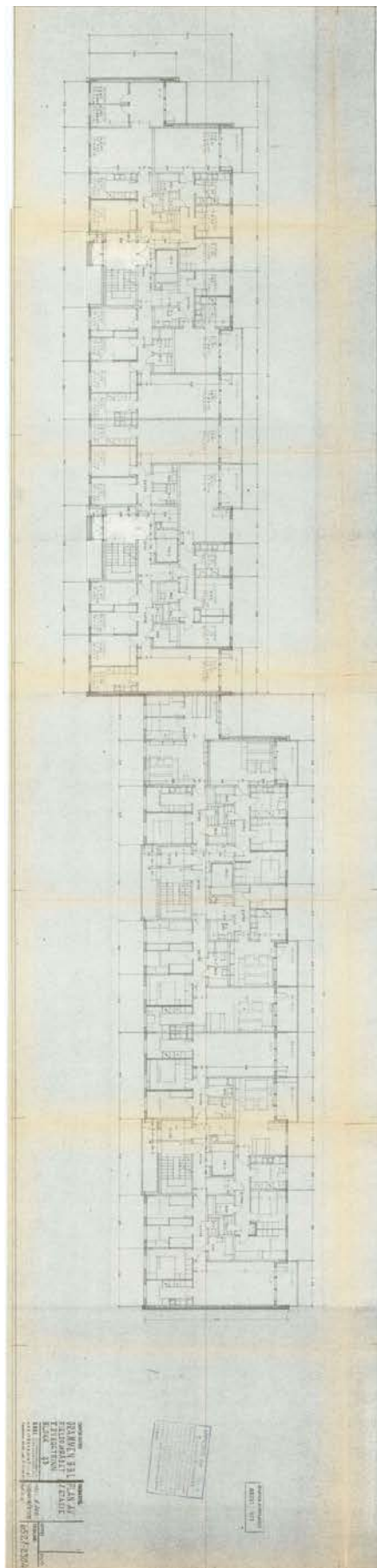
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

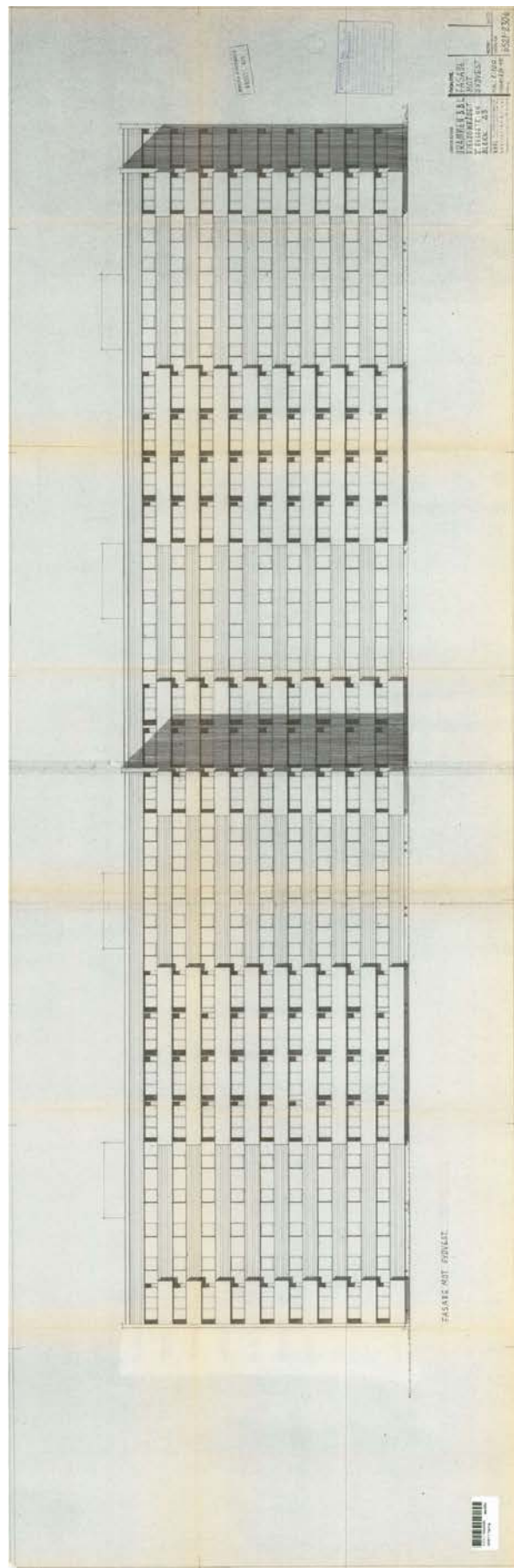
Kopi til:  
FJELLVANG BORETTSLAG



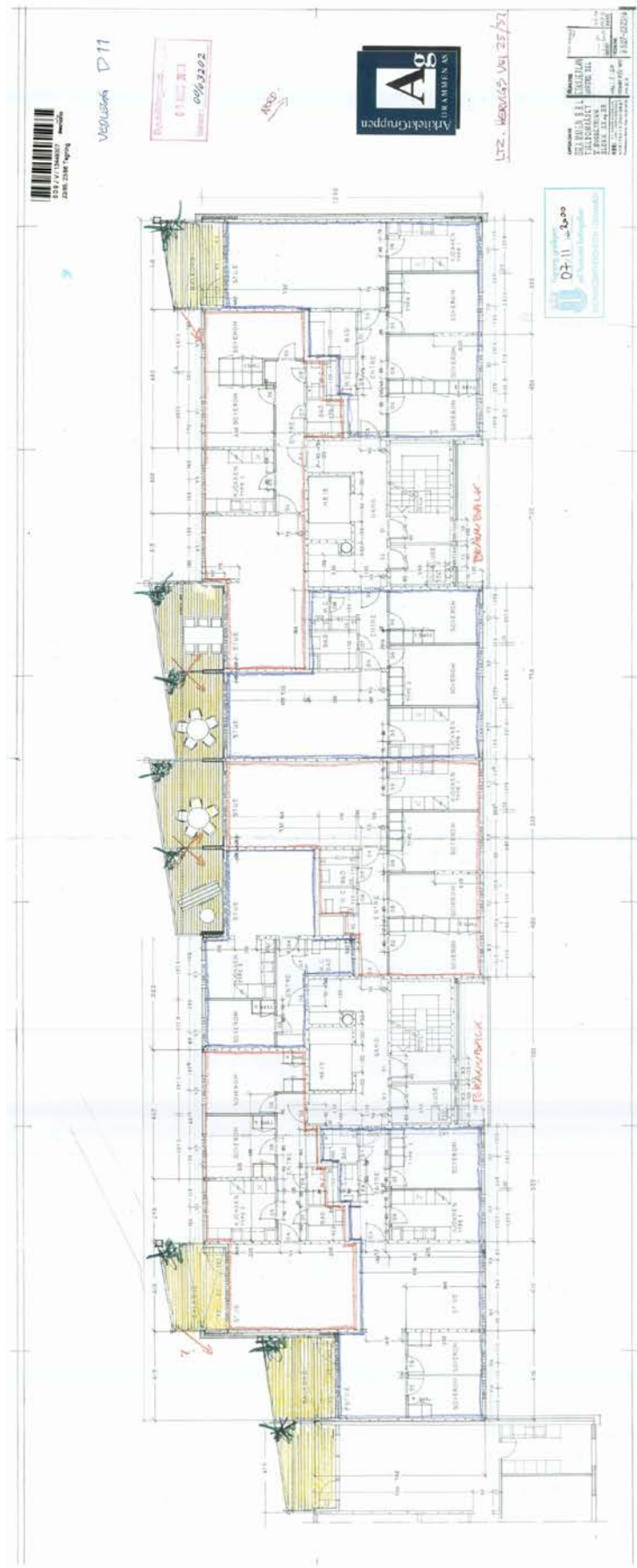
















VEDL 66 DD

[illegible]

**FJELLVANG BOREITSLAG:**  
LITZ HVERVING 25, 37, 51 OG 74  
LITZ GRENGLANDEN 37

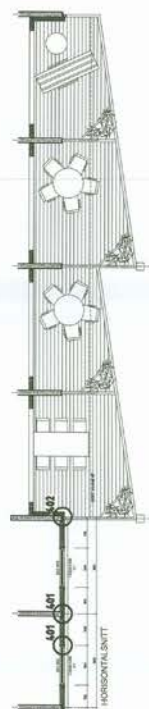
**FASADREHABILITERING**

| Prosjekt nr. | Aukning | Ses.     | Dato     |
|--------------|---------|----------|----------|
| 499-000      | 4       | UTGITTEN | 22.02.00 |
| Prosjektnr.  | Tyngst  | Kategori | Måttakst |
| CEU          | CEU     | Kategori | 1-100    |

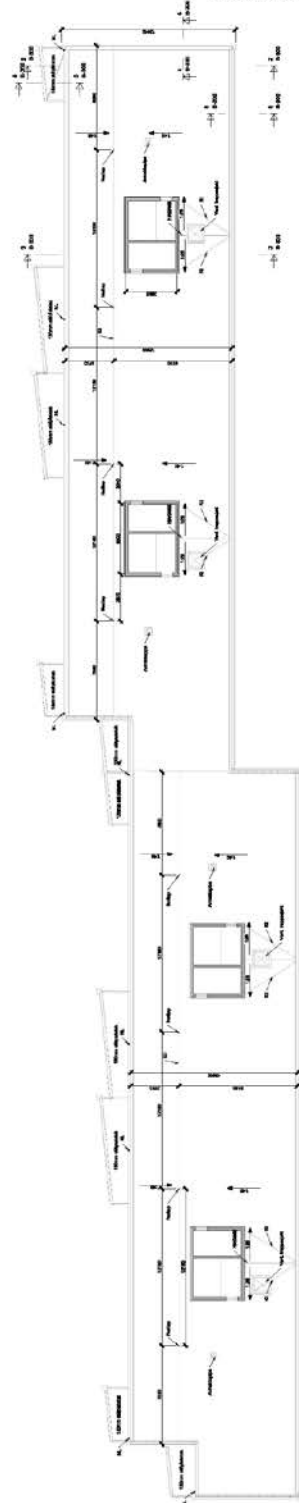
Tegningsnr. \_\_\_\_\_

Ltz. Hervings vei 25  
**Utsnitt sydfasade**

**101\***



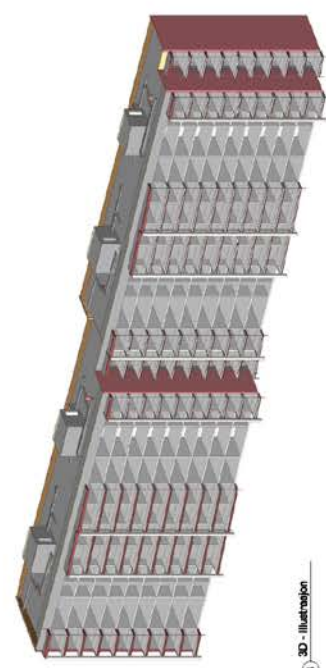
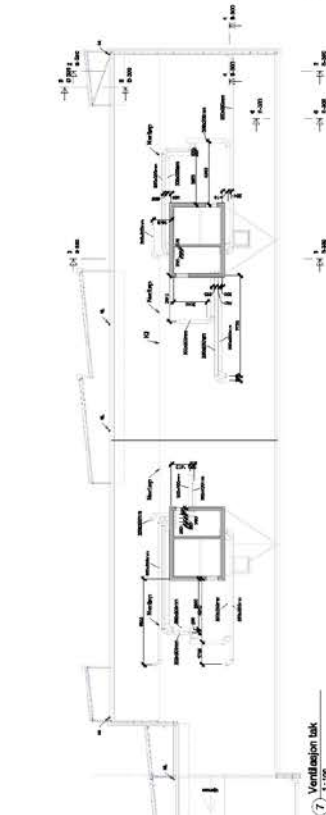
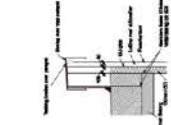
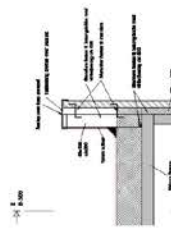
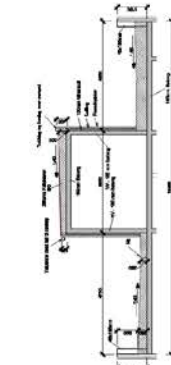
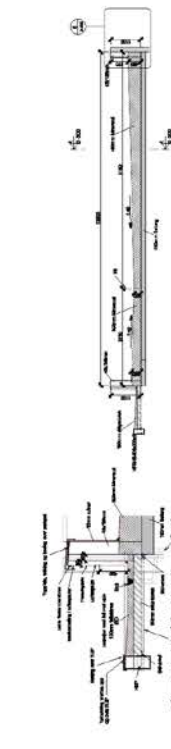
PLAN AV BALKONGER

[illegible]

| Survey |    |            |     |               |              |              |          |            |          |
|--------|----|------------|-----|---------------|--------------|--------------|----------|------------|----------|
| Yes    | No | Don't know | Ref | Response rate | Non-response | Non-eligible | Weighted | Unweighted | Weighted |
| 100%   | 0% | 0%         | 0%  | 100%          | 0%           | 0%           | 100%     | 100%       | 100%     |

**REFERENCES**

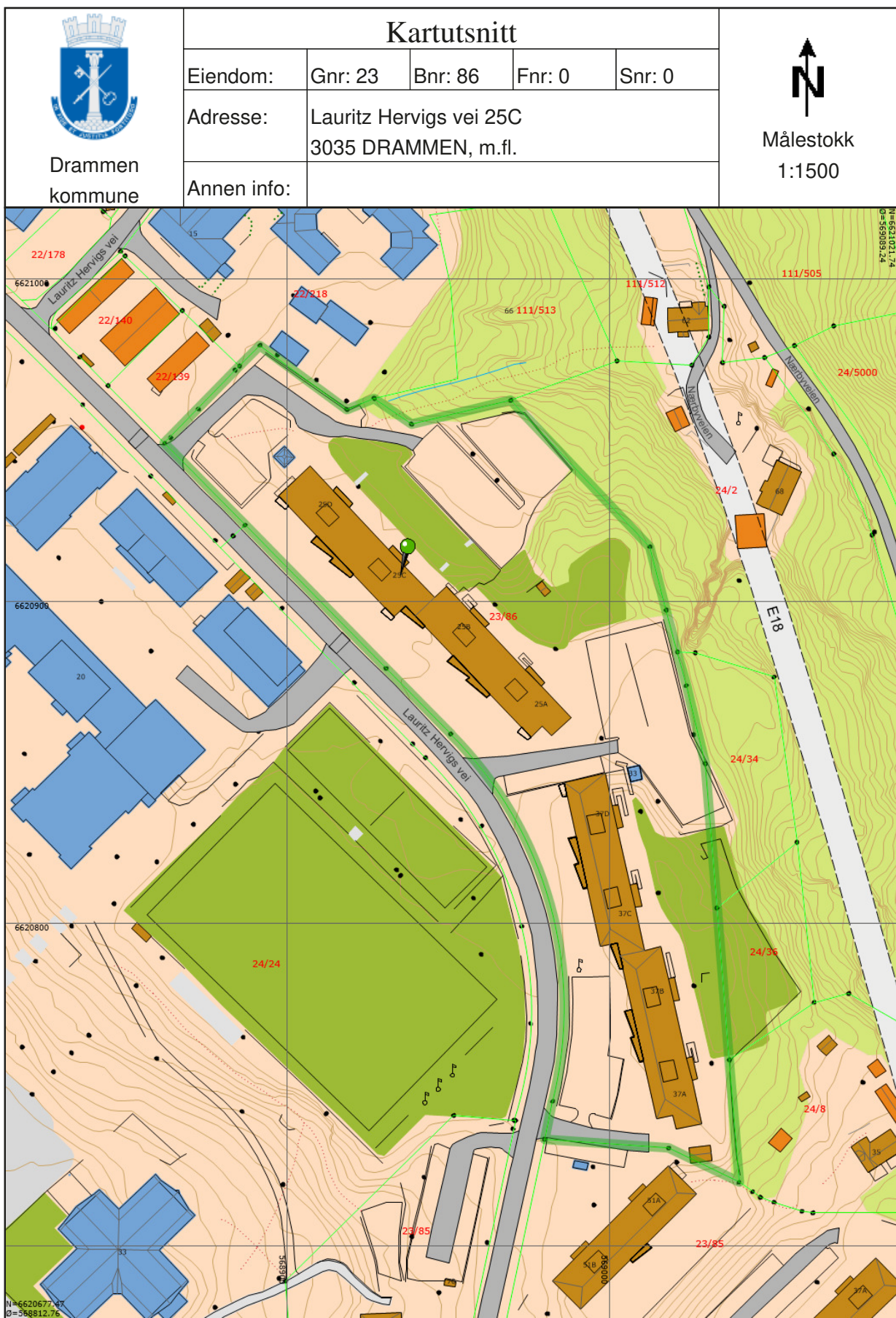
1. Cyprien J. *Les livres de la Bible*. Paris: Les Éditions du Cerf; 1985.
2. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
3. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
4. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
5. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
6. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
7. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
8. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
9. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.
10. O'Brien AD. *Introduction to the study of the Bible*. New York: Oxford University Press; 1988.



|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| 1   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 2   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 3   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 4   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 5   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 6   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 7   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 8   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 9   | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 10  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 11  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 12  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 13  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 14  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 15  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 16  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 17  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 18  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 19  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 20  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 21  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 22  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 23  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 24  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 25  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 26  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 27  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 28  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 29  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 30  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 31  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 32  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 33  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 34  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 35  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 36  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 37  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 38  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 39  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 40  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 41  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 42  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 43  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 44  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 45  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 46  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 47  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 48  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 49  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 50  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 51  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 52  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 53  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 54  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 55  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 56  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 57  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 58  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 59  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 60  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 61  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 62  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 63  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 64  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 65  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 66  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 67  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 68  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 69  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 70  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 71  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 72  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 73  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 74  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 75  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 76  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 77  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 78  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 79  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 80  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 81  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 82  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 83  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 84  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 85  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 86  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 87  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 88  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 89  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 90  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 91  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 92  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 93  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 94  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 95  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 96  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 97  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 98  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 99  | 10/10 | 10/10 | 10/10 |
| 100 | 10/10 | 10/10 | 10/10 |

[illegible]

|                                                                                                       |  |                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. <b>Project Name:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>        |  | 2. <b>Project Number:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>    |  |
| 3. <b>Project Manager:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>     |  | 4. <b>Project Sponsor:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>   |  |
| 5. <b>Project Start Date:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>  |  | 6. <b>Project End Date:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>  |  |
| 7. <b>Project Budget:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>      |  | 8. <b>Project Status:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>    |  |
| 9. <b>Project Description:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span> |  | 10. <b>Project Location:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span> |  |
| 11. <b>Project Contact:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>    |  | 12. <b>Project Website:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">XXXXXXXXXX</span>  |  |



## Tegnforklaring

| Matrikkelnummer                                                                                             | Husnummer med bokstav                                                                                                            | Husnummer                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Europaveg gatenavn.                                                                                         | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                            | Privatveg gatenavn.                                                                                    |
|  Hekk                      |  Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |  Teiggrensepunkt    |
|  Bygningsdelelinje         |  Bygningslinje                                  |  Mønelinje          |
|  Takkant                   |  Takoverbyggkant                                |  Taksprang          |
|  Trapp inntill bygg        |  Veranda                                        |  Sti                |
|  Gangfelt avgrensning      |  Veg annen avgrensning                          |  Veg fiktiv grense  |
|  Vegdekkekant              |  Vegdekkekant undergang                         |  Flaggstang         |
|  Gjerde                    |  Idrettsanlegg                                  |  Loddrett mur       |
|  Trapp                     |  Tribune                                        |  Takoverbygg        |
|  Udefinerte bygg           |  Bolig                                          |  Garasje og uthus   |
|  Annen næring              |  Eiendom                                        |  Gang- og sykkelveg |
|  Veg                       |  Vegundergang                                   |  Kanal og grøft     |
|  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast                                           |  Skap               |
|  Høydekurve                |  Anleggsområde                                  |  Lekeplass          |
|  Park                     |  Sport- og idrettsplass                        |  Bebygd område     |
|  Skog                    |  Annet                                        |                                                                                                        |



## Tegnforklaring

| Matrikkelnummer                                                                                                         | Husnummer med bokstav                                                                                  | Husnummer                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Europaveg gatenavn.                                                                                                     | Kommunalveg gatenavn.                                                                                  | Privatveg gatenavn.                                                                                                    |
|  Eiendomsgrense                        |  Bygningsdelelinje    |  Bygningslinje                      |
|  Mønelinje                             |  TakoverbyggKant      |  Taksprang                          |
|  Udefinert bygning                     |  Bygning              |  Gang- og sykkelveg                 |
|  Tunell                                |  Høydekurve           |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå    |
|  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå    | Eiendomsteig                                                                                           |  RpGrense                           |
|  RpFormålgrense                        |  RpBestemmelseGrense  |  Regulert tomtegrense               |
|  Byggegrense                           |  Planlagt bebyggelse  |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  Regulert senterlinje                  |  Frisiktlinje         |  Måle- og avstandslinje             |
|  Boligområde                           |  Offentlig bebyggelse |  Kjøreveg                           |
|  Annen veggrunn                        |  Gang-/sykkelveg      |  Friluftsområde                     |
|  Felles parkeringsplass                |  Felles grøntareal    |  Bestemmelsesområde                 |
|  Offentlig eller privat tjenesteyting |  Barnehage           |  Undervisning                      |
|  Idrettsstadion                      |  Veg                |  Torg                             |
|  Gang-/sykkelveg                     |  Park               |                                                                                                                        |



## E 18 Frydenhaug – Eik Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Drammen bystyre 26.10.04

### § 1 Fellesbestemmelser

1.1 Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene.

1.2 Planen regulerer til følgende formål:

Byggeområder (pbl §25, første ledd nr.1)

- Bolig: B1 og B2
- Industri: I1
- Offentlig undervisning: U1

Offentlige trafikkområder (pbl §25, første ledd nr.3)

- Kjøreveg: T1 og T5
- Kjøreveg / g/s-veg i kulvert
- Kjøreveg/jembane i bru
- Gang- og sykkelveg / Fortau
- Annet trafikkareal: T2, T3 og T4
- Jembane: J1

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6)

- Anlegg i grunnen: A1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner: A2 og A3
- Friluftsområde, generelt: FR1

Fellesområder (pbl §25, første ledd nr.7)

- Felles avkjørsel: FA1, FA2, FA3 og FA4

Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd)

- Anlegg i grunnen med restriksjoner / Jembane: A/J1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner / eksisterende bolig: A/B1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner / Friluftsområde: A/FR1
- Midlertidig trafikkområde

1.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet.

Ordførers underskrift:

- 1.4 Støytiltak for E 18 Frydenhaug-Eik skal basere seg på retningslinjer angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Det skal anlegges støyskjermer som vist på plankartet.

Alle bygninger som berøres av økt støy som følge av det nye veganlegget og der kravene til utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv ikke oppfylles, skal tilbys nødvendige fasadetiltak og mulighet for uteområder med akseptable støyforhold. Støyberegninger skal legges til grunn for det videre arbeidet med støytiltakene.

Støydempingstiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene. For anleggsarbeidet skal Oslo kommunes forskrifter for bygge- og anleggsstøy legges til grunn.

- 1.5 I frisktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m over kjørebane. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 0,3 m og stammehøyde (oppstammet) mer enn 2,5 m.
- 1.6 For byggegrenser henvises det til Veglovens § 29.

## § 2 Tidligere planer

- 2.1 Deler av følgende eksisterende reguleringsplaner erstattes av denne planen:
- Kobbervikdalen øst, datert 27.06.1974
  - Kobbervikdalen vest boligbebyggelse, datert 21.03.1975
  - Motorveg E 18 parsell Frydenhaug-Eik av 30.05.1975
  - Regulering av ny Svelvikvei parsell E 18-Tørkop, datert 29.09.1975
  - Nedre Eik, nordøstre del, datert 06.03.1984
  - Leirelva industriområde, datert 21.10.1987
  - Omlegging av E 18 Eik-Vestfold gr. og NSB i Kobbervikdalen, datert 31.03.1992
  - Reguleringsplan for kryss mellom E 18 og rv. 11 på Bangeløkka i Drammen, datert 28.02.1995
  - Reguleringsendring for kryss mellom E 18 og E 134 på Bangeløkka, teknisk bygg, datert 23.09.1997
  - Eikhaugen, datert 27.01.2000

## § 3 Riving

- 3.1 Det forutsettes riving av bygninger som vist på plankartet.

## § 4 Boliger

- 4.1 Område B1 reguleres til bolig.
- 4.2 For område B2 henvises det til bestemmelser i reguleringsplan Kobbervikdalen vest boligbebyggelse, datert 21.03.1975, som gjelder tilstøtende arealer.

## § 5 Industri

- 5.1 For område I1 henvises det til bestemmelser i reguleringsplan for Leirelva industriområde, datert 21.10.1987, som gjelder tilstøtende arealer.

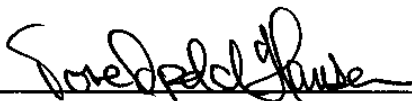
## § 6 Område for offentlig bygning

- 6.1 Område U1 reguleres til offentlig undervisning.

## § 7 Offentlige trafikkområder

- 7.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveg, fortau, kjøreveg/jernbane i bru, kjøreveg i kulvert, gang- og sykkelveger og traktorveg.

Ordførers underskrift:



2

- 7.2 Innenfor offentlige trafikkområder kan det oppføres støyskjermer som vist på planen. Utstrekning fremgår av plankartet.
- 7.3 Område T1 reguleres til kjørevei i tunnel og T2 til annet trafikkareal i tunnel.
- 7.4 Område T3 reguleres til traktorveg.
- 7.5 Område T4 reguleres til parkerings- og grøntareal og adkomstveg til teknisk hus. Innenfor området kan det etableres inntil 25 parkeringsplasser.
- 7.6 Skråninger, støyvoller og støyskjermer kan justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks. dybde til fjell, grunnforhold etc. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville kreve ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.
- 7.7 Offentlige trafikkområder er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjoner, og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003, § 7 nr.1. Tekniske planer for VA-anlegg skal godkjennes av kommunen.
- 7.8 Område J1 reguleres til jernbane. Innen de deler av J1 som ligger over regulert veg i kulvert, er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslast, uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.
- Innen de deler av felt J1 som ligger over regulert veg i kulvert, er nødvendige tiltak for vedlikehold av kulverten tillatt.
- Tiltak innenfor området regulert til offentlig trafikkområde - jernbane og offentlig trafikkområde og veg, samt tilstøtende offentlig trafikkområde - veg, i forbindelse med kryssingspunkt mellom ny E18 og eksisterende jernbane ved Frydenhaug og ved Kobbervikdalen, skal utformes i samsvar med Jernbaneverkets Tekniske regelverk. Byggeplanene skal godkjennes av Jernbaneverket før arbeidene igangsettes (igangsettelsestillatelse gis). Alle arbeider i forbindelse med bygging av planskilte kryssinger med jernbanen og flytting av jernbanen til midlertidig trasé samt strekninger med nærføring til jernbanen (<10 m til spor), må skje i samsvar med jernbaneverkets gjeldende HMS-prosedyrer.
- 7.9 Belysning av E18 og andre riksveganlegg utformes slik at blinding eller irriterende strølysvirkninger på andre veganlegg eller boområder minimeres.

#### § 8 Spesialområder

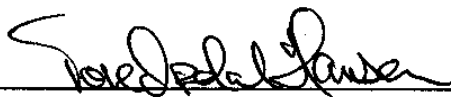
- 8.1 Ved regulering under terreng i forbindelse med vegtunnel skal eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser på overflaten beholdes uendret. Områdene rundt tunnelen reguleres som spesialområder med restriksjoner:

Område A1 omfatter et volum rundt tunnelene som er klausulert med hensyn til blant annet rystelser. Her tillates ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Område A2 omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

Område A3 omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen. Innen de deler av A3 som ligger over regulert veg i kulvert, er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av

Ordførers underskrift:



tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

- 8.2 Område FR1 reguleres til friluftsområde. Området tillates nyttet som anleggsområde/midlertidig trafikkområde i forbindelse med etablering av veganlegget. Friluftsområdet istandsettes etter midlertidig bruk.  
I område FR1 på østsiden av Kobbervikdalen skal det ikke gjennomføres arbeider utover det som er nødvendig for bygging av viltgjerde. Nye anleggsveger tillates ikke.
- 8.3 Rømningstunnelene kan justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare fjellforhold. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville kreve ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.
- 8.4 Område B/O1 reguleres til spesialområde bevaring. Hovedbygningen på Frydenhaugveien 39 reguleres til bevaring. Det får ikke gjøres utvendige ombygginger eller påbygginger på Frydenhaugveien 39. Bygningen kan benyttes til bolig og/eller undervisning.

#### § 9 Fellesområder

- 9.1 Området skal benyttes til felles avkjørsel for følgende eiendommer:
- FA1: 111/213 og 111/211
  - FA2: 30/24, 30/17, 30/14, 30/22, 30/1, 30/19, 30/25 og 30/15
  - FA3: 30/11, 30/20, 30/12 og 30/13
- 9.2 FA4 skal benyttes som felles avkjørsel til følgende: eiendommene 24/21, 24/12, 24/46, 112/342, 112/551, 112/350, 24/10, 24/9, 112/772, 112/763, 112/403, 112/610, 112/344, 112/733, 112/345, 112/346, 112/739, 112/734, 112/731, 112/347, 112/349, samt adkomst til område T5 for Statens vegvesen og utrykningskjøretøy.
- Innenfor området er det ikke tillatt å endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over Leirelva kulvert blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprængning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Drammen kommune.

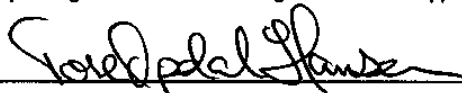
#### § 10 Kombinerte formål

- 10.1 Område A/J1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og jernbane. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.
- 10.2 Område A/FR1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og friluftsområde. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.
- 10.3 Område A/B1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og eksisterende bolig. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

#### § 11 Midlertidig trafikkområde

- 11.1 Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområde inkluderer også midlertidige vegomlegginger og permanente terrengtilpasninger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når

Ordførers underskrift:



kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av formål midlertidig trafikkområde. Fra dette tidspunkt vil tidligere reguleringsplaner gjelde, med unntak av områder i denne reguleringsplanen hvor annen arealbruk er vist i kombinasjon med midlertidig trafikkområde.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

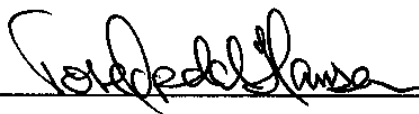
Det skal i anleggsperioden opprettholdes adkomst og parkering til næringsbebyggelse i Kobbervikdalen, boliger som beboes i anleggsperioden, og Frydenhaug skole.

Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares.

#### **§ 12 Rækkefølgebestemmelser i medhold av PBL § 26**

- 12.1 Bygging av gang- og sykkelveg, fortau og innsnevring av rv. 282 Holmestrandsvæien mellom Iver Holters gate og E 18 i Kobbervikdalen skal være gjennomført senest 12 måneder etter at prosjektet E 18 Frydenhaug og Eik, inkludert oppgradering av eksisterende Kleivenetunnel, er fullført.
- 12.2 Viltgjerde øst for E18 i Kobbervikdalen skal være satt opp for veganlegget ferdigstilles.

Ordførers underskrift:



5

## **DRAMMEN KOMMUNE**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET KLEIVENE 153, SYKEHJEM PÅ FJELL, DRAMMEN KOMMUNE.**

---

Planen er stadfestet som forenklet og er siste gang endret i følge bygningsrådets vedtak:21.08.80.

Ny endring av plan datert:  
Dato for bystyrets vedtak av endring:

#### **PLANENS AVGRENSNING:**

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på planen.

#### **PLANENDRINGER:**

##### **1.BYGGEOMRÅDER.**

Tomten ved siden av Fjell sykehjem endres fra formål offentlige bygninger til allmennyttige formål, boliger. Området skal utnyttes/bebygges med eldreboliger/omsorgsboliger med mulighet for servicefunksjoner. Boligene skal ha livsløpsstandard. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30 % av tomtens areal. Ved behandling av byggemelding skal påses at bygninger får en enhetlig og harmonisk utførelse. Området kan bebygges med frittliggende eller sammenkjedete hus/rekkehus i maks. 3 etasjer. Underetasje regnet som etasje. Loft tillates ikke innredet som selvstendig boenhet. Husene skal ha skråtak/saltak med takvinkel mellom 17 og 45 grader, maks. gesimshøyde 8,0m, regnet fra ferdig planert terreng. På tak/loft kan bygges arker. Hver leilighet skal ha mulighet for 0,5 parkering eller garasje plass. Plassene kan samordnes med Fjell sykehjem innenfor reguleringsområdet.

##### **3.TRAFIKKOMRÅDER.**

Kjøreveg med reguleringsbredde 4,0m (innkludert skulder), får justering av kurvatur og snuplass i henhold til eksisterende bebyggelse og vegkurvatur innenfor reguleringsområdet.

##### **7. FELLESOMRÅDER.**

Eksisterende friområde G, endres til fellesområde, felles avkjørsel/parkering. Parkeringsområdet skal ha en parkmessig opparbeidelse med beplantning og trær i rabatter og randsoner.

D. b. nr. 1857

24/3 1972

### S K J Ø T E

Drammen kommune v/ undertegnede finansrådmann i henhold til formannskapetets vedtak av 29. desember 1964 og bystyrets vedtak av 22. september 1966 skjøter og overdrar herved ca. 3.500 m<sup>2</sup> av gnr.24, bnr.27 og ca. 1.500 m<sup>2</sup> av gnr.22, bnr.129 til Fjeldvang Borettslag v/ Drammen Boligbyggelag A/L for en kjøpesum stor kr. 59.920,- som er avgjort på omforenet måte. Disse 2 parseller sammenføres med følgende 7 parseller: ca. 3.000 m<sup>2</sup> av gnr.24, bnr.6, ca. 500 m<sup>2</sup> av gnr.23, bnr.54, ca. 455 m<sup>2</sup> av Fjellebyveien 30, hele det gjenværende areal av gnr.24, bnr.16 samt hele gnr.24, bnr.19, gnr.24, bnr.20 og gnr.24, bnr.7. Samtlige 9 parseller sammenføres til 1 eiendom som får betegnelsen gnr.23, bnr.86 Fjeldvang II.

1. I tillegg til den fastsatte kjøpesum må Boligbyggelaget betale et særskilt tilskudd på kr. 1.000,- pr. leilighet innenfor de blokker som er forutsatt oppført på området til anlegg av et felles renseanlegg mot at laget slipper å legge septiktank. For småhus er satsen kr. 1.500,- pr. hus.
2. Området skal utbygges i samsvar med den regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for dette. Det kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapetets samtykke.
3. Tomteområdet må utbygges sånnart som overhods mulig og <sup>innen</sup> senest et tidsrom av 5 år fra utferdigelsen av dette skjøte. Dersom ikke denne bestemmelse overholdes har kommunen rett til å kjøpe den ubebygde del av arealet tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for det. Kjøperen har da ikke krav på tilbakebetaling av de omkostninger han har hatt i forbindelse med kjøpet.
4. Kjøperen må tåle at det over tomten trekkes elektriske ledninger og telefonledninger, såvel luftledninger som jordkabler. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så store høyder at reparasjonsarbeider vanskelig gjøres. Heller ikke må ledningene ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller på annen måte. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller Elektrisitetsverket.
5. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.



Rettkopi bekreftes  
Thomas Johnsrud

6. Hvor tomtområdet støter til offentlig vei påhviler det tomteeieren til enhver tid å sørge for renhold, opprensning og eventuell slått av veigreft utenfor eiendommen. Ved innkjøringen til tomten må det i nødvendig utstrekning anordnes gjennomløp for vann i veikanten. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter Vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden. Private avkjørsler skal ikke legges høyere enn veikanten og være horisontal 1,5 m fra veikanten der den fører over greft i skjæring og 0,5 m fra veikanten der det er fylling.
7. Vedlikehold av de stikkveier som danner adkomst til de enkelte tomter innenfor arealet, skal påhvile de tomteeiere som benytter stikkveien.
- 8.. Intet byggearbeide på området må påbegynnes før det til og langs tomtene er opparbeidet vei i samsvar med reguleringsplanen og denne er godkjent av Ingeniørvesenet. Forøvrig forutsettes alle anlegg av vei- og kloakkledninger utført i overensstemmelse med de planer som Ingeniørvesenet har utarbeidet.

FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den

O.T.Svensen.

Olav Auganes.



TINGLYST

11 FEB. 2005

ERKLÆRING

DRAMMEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 2615

Mellom Dramme kommune (DK) og Fjellvang borettslag som eier av gnr. 23 bnr. 86 i Drammen, heretter kalt grunneier, er det inngått følgende avtale:

**KABLER**

Fjellvang borettslag gir DK rett til å legge og ha liggende fiberoptiske kabler over eiendommen gnr. 23 bnr. 86 i Drm., slik som vist på kartvedlegg datert 7.12.04.

DK gis også rett til å reparere og skifte ut kablene, mot at terrenget settes tilbake i samme stand som før inngrepet ble foretatt.

Kablene må ikke overbygges, uten samtykke fra DK.

DK forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som kabelanlegget måtte påføre eiendommen.

**TINGLYSNING**

Denne erklæring kan DK for sin regning tinglyse som en heftelse på gnr. 23 bnr. 86 i Drm., og erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.

Dato, 25.01.05

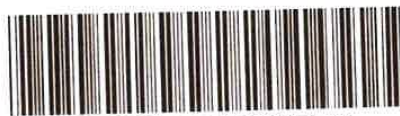
Dato, 18. januar 2005

*Stian Lund*  
Fjellvang borettslag  
org. nr. 954 152 189

**Fjellvang Borettslag**

*S. Jørgen Oslund*  
Drammen kommune  
org. nr. 939 214 895

**DRAMMEN KOMMUNE  
BYPROSJEKTER**



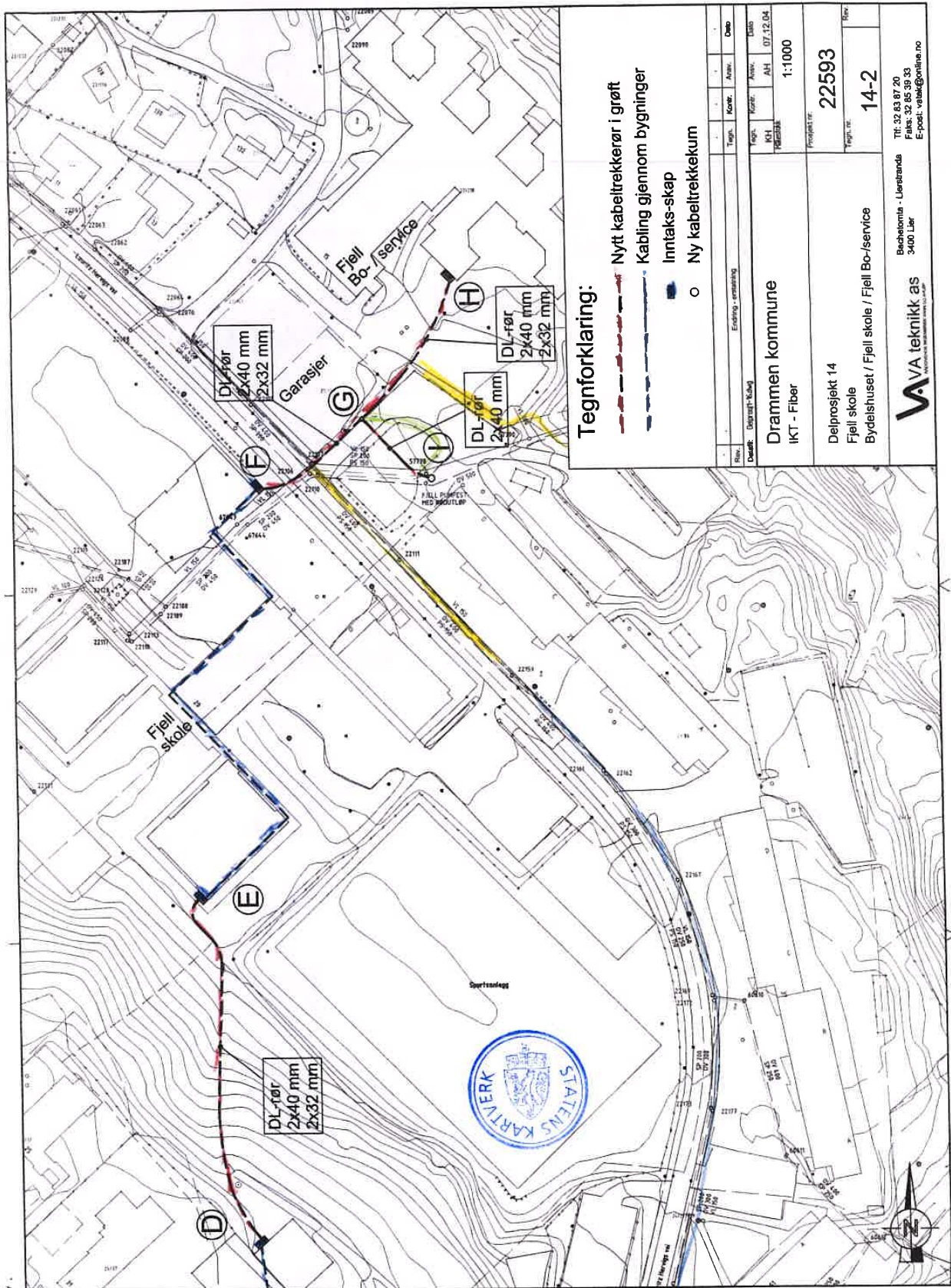
Doknr: 2615 Tinglyst: 11.02.2005 Emb. 090  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettkopi bekrefte  
Thomas Johnsrud

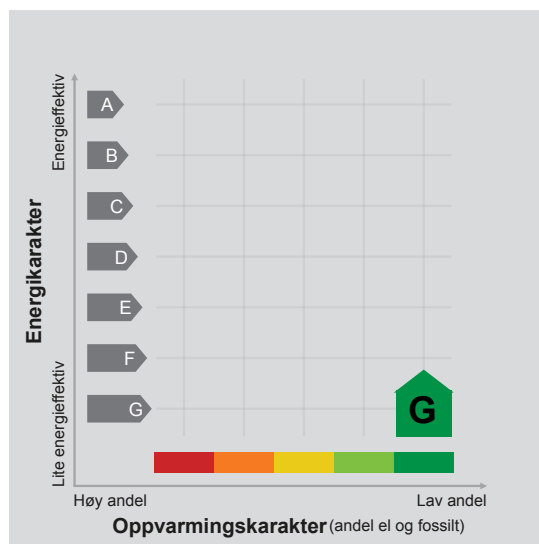


ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ



# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Lauritz Hervigs vei 25C              |
| Postnummer        | 3035                                 |
| Sted              | DRAMMEN                              |
| Kommunenavn       | Drammen                              |
| Gårdsnummer       | 23                                   |
| Bruksnummer       | 86                                   |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 158587351                            |
| Bruksenhetsnummer | H0704                                |
| Merkenummer       | aa36c185-30ae-46e9-9190-8333b8e53ea4 |
| Dato              | 03.11.2023                           |



**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

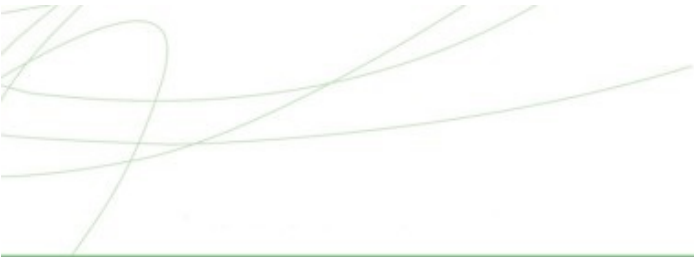
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

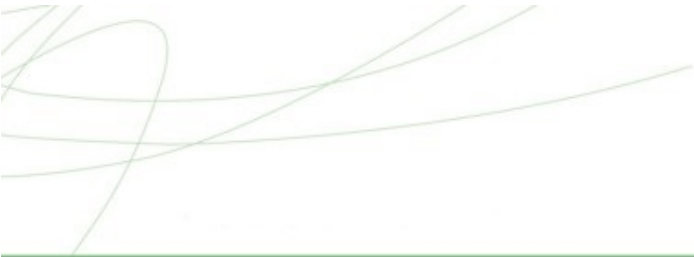
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

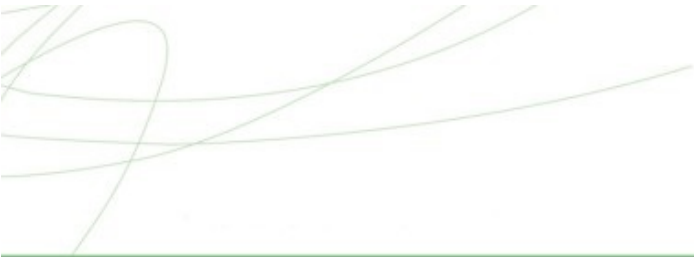
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1971         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 86           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 9            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Bio-energi               |
|                    | Elektrisk                |
|                    | Fjernvarme               |
| <b>Ventilasjon</b> | Annen/Ukjent ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lauritz Hervigs vei 25C  
Postnummer: 3035  
Sted: DRAMMEN  
Kommune: Drammen  
Bolignummer: H0704  
Dato: 03.11.2023 9:21:15  
Energimerkenummer: aa36c185-30ae-46e9-9190-8333b8e53ea4

Kommunennummer: 3005  
Gårdsnummer: 23  
Bruksnummer: 86  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 158587351

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjeleanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjeleanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

**Tiltak 19: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 20: Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 24: 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 25: 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.



## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Lauritz Hervigs vei 25C  
3035 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Myrvold**Oppdragsnummer:** 1301230072**Telefon:** 990 07 542  
**E-post:** aleksander.myrvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

26.04.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre