Drammen

Lauritz Hervigs vei 115C

lokalmegleren



Velkommen til din nye bolig


A-B
Velkommen til Lauritz Hervigs vei 115C!

Nøkkelopplysninger

Prisantydning
kr 1 790 000,-

Felleskostnader
kr 6 000,- /Mnd

Andel gjeld
kr 178 547,-

Andel formune
kr 29 401,-

Formuesverdi (sekundaerbolig)
kr 2 396 247,-

Eiendomstype
Leilighet

Soverom
1

Leilighet
1 . etasje / Bruksenhetsnr. U0101

Byggeår
1970

Bruksareal
52,00 m²

Periode
IkkeSatt

BRA-i
52,00 m²

Eierform
Borettslag

Formuesverdi
kr 630 591,-

Tomt
31 530,00 m²

Primærrom
48,00 m²

Energimerke
E

Din megler



Slahodin Ishaq

Eiendomsmegler

si@lokalmegleren.no

40 14 45 84

Om Eiendommen

Pen 2-roms leilighet | Nærhet til marka og off. transport | Trappefri adkomst

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 115C i Drammen - en lys og moderne leilighet i et velholdt bygg med trappefri adkomst. Denne attraktive boligen ligger i første etasje og tilbyr en praktisk planløsning med gang, stue, kjøkken, ett soverom, bad og en bod.

Høydepunkter:

- Felleskostnader inkluderer sentralfyr, varmtvann, bredbånd.
- Flislagt bad, oppgradert i regi av borettslaget i 2017.
- Praktisk trappefri adkomst.
- Innvendig bod for ekstra oppbevaring.
- Porttelefon for ekstra sikkerhet ved inngangsdøren.
- Mulighet for leie av parkeringsplass, avhengig av tilgjengelighet.

Dette er en pen 2-roms leilighet på Fjell



Romslig stue med god plass til sofa, spisebord, og tilhørende møbelment



Stuen har flott gulv av laminat og malte vegger

Detaljer



Stuen har fine store vinduer som fyller rommet med naturlig lys



Stue/spisestue



Detaljer

Innbydende avlang entré/gang som gir et flott førsteinntrykk



Gangen gir enkel tilgang til boligens øvrige rom


M B A
Soverom



Soverommet har en god størrelse



Flott kjøkkeninnredning bestående av over- og underskap



Benkeplaten er av slitesterk laminat

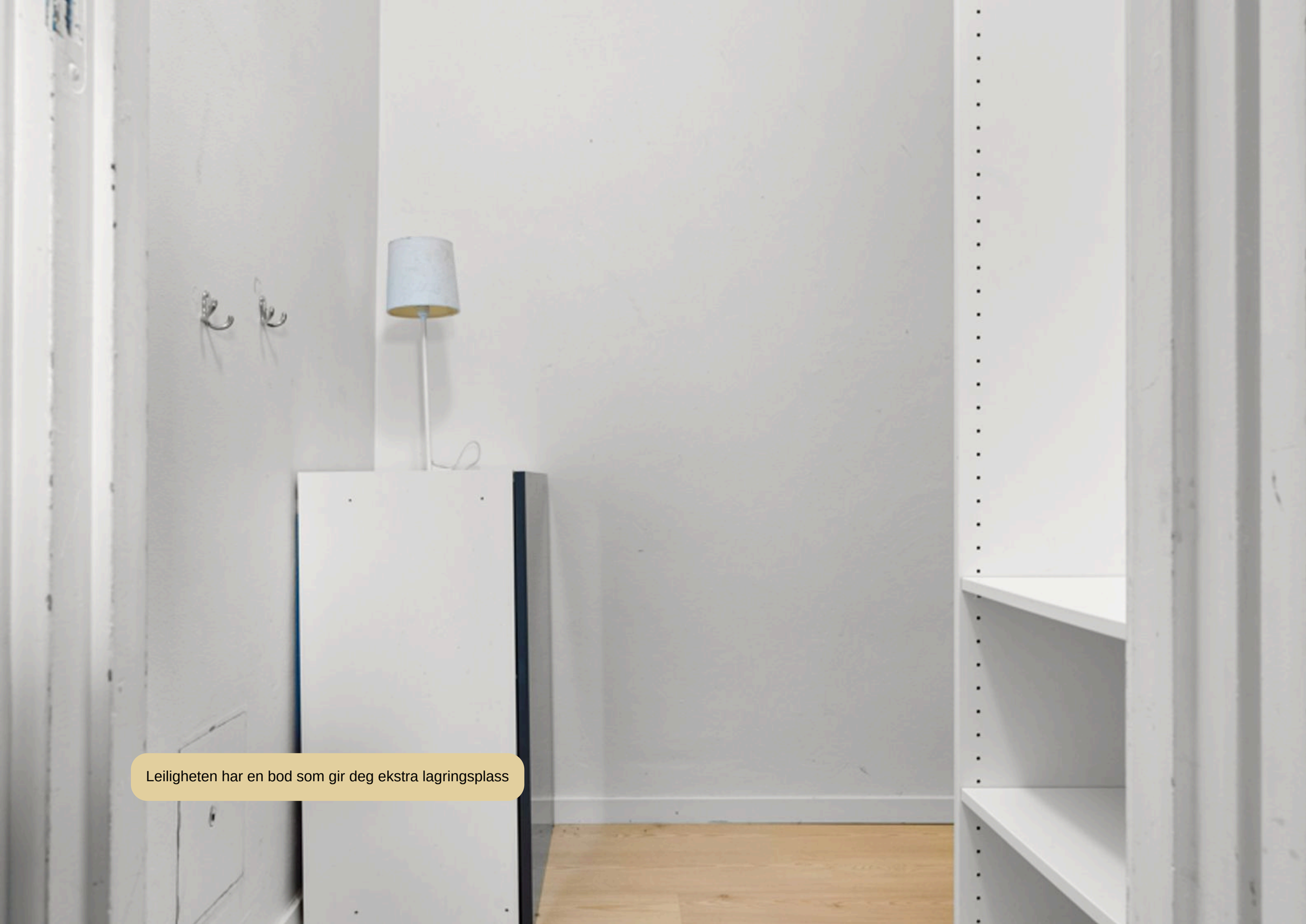


Det er installert integrert stekeovn og platetopp som gir et stilrent og praktisk kjøkken



Flislagt bad med gulvvarme

Bad oppgradert i 2017



Leiligheten har en bod som gir deg ekstra lagringsplass



Dørcalling med automatisk portåpner


Leiligheten ligger i første etasje


A-B
INNKJØRING OG PARKERING
FORBUDT
Fjellheim borettslag

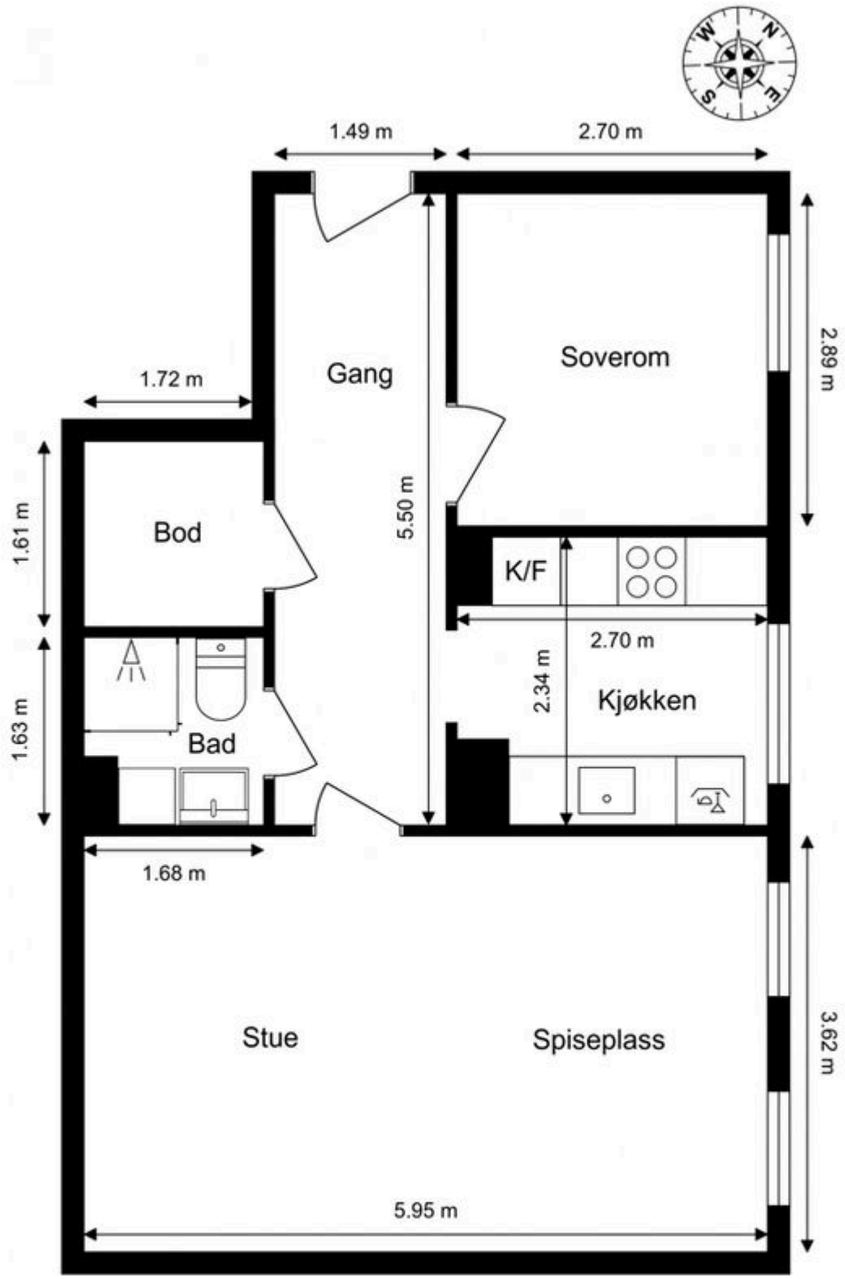


Biloppstillingsplass

Lauritz Hervigs vei 115C

PLANTEGNING

Lauritz Hervigs vei 115C, 3035 DRAMMEN
Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15059755

Plantegning

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Lauritz Hervigs vei 115C

OM EIENDOMMEN

Nøkkelopplysninger

Adresse

Lauritz Hervigs vei 115C
3035 Drammen
1. etasje

Matrikkel

Gnr. 23 bnr. 79, andelsnr. 23 i Fjellheim borettslag med orgnr. 951198633 i Drammen kommune

Beskrivelse

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 115C i Drammen - en lys og moderne leilighet i et velholdt bygg med trappefri adkomst. Denne attraktive boligen ligger i første etasje og tilbyr en praktisk planløsning med gang, stue, kjøkken, ett soverom, bad og en bod.

Høydepunkter:

- Felleskostnader inkluderer sentralfyr, varmtvann, bredbånd.
- Flislagt bad, oppgradert i regi av borettslaget i 2017.
- Praktisk trappefri adkomst.
- Innvendig bod for ekstra oppbevaring.
- Porttelefon for ekstra sikkerhet ved inngangsdøren.
- Mulighet for leie av parkeringsplass, avhengig av tilgjengelighet.

Beliggenhet, adkomst

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Fjell i Drammen kommune, kjent for sitt attraktive og familievennlige miljø. Herfra er det kort gangavstand til lekeplasser, barnehage, barneskole, ungdomsskole, samt et bredt spekter av idrettstilbud og dagligvarebutikker. Området tilbyr også flotte friluftsområder, inkludert en aktivitetspark.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra og Kiwi i nærheten, og en kort kjøretur tar deg til Strømsø Senter og Gulskogen Senter, som begge har et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Drammen sentrum ligger også innen kort avstand med bil, hvor du finner et bredt spekter av butikker, kjøpesentre og koselige gågater.

For tur- og aktivitetsmuligheter er Elveparken en utmerket destinasjon med gang- og sykkelveier langs Drammenselva, samt grillplasser, bade- og fiskemuligheter, sandvolleyballbane og lekeapparater. Marienlyst Idrettspark ligger også i nærheten, med utendørs badeanlegg, tennisbaner, treningssenter og skøyteis. Drammenshallen, en av Norges største idrettshaller, ligger også i nærheten.

Området har utmerkede transportforbindelser. Det er kort vei til ekspressbusser mot Oslo og Kongsberg, samt Drammen stasjon med hyppige tog- og bussavganger. Togreisen til Oslo tar omtrent 36 minutter, og flytoget til Oslo Lufthavn Gardermoen tar cirka 60 minutter. For mer informasjon om rutetider, besøk Brakar og Flytoget. I tillegg er det enkel adkomst til Bangeløkka med direkte på- og avkjøring til E18 mot Oslo, Kongsberg og Vestfold.

Se vår nabolagsprofil for ytterligere detaljer om fasiliteter og avstander.

Bygninger

Type, eierform og byggeår

Leilighet Borettslag, oppført i 1970

Bygninger og byggemåte

Leilighet i Lauritz Hevigs Vei 115C, Drammen kommune.

Denne leiligheten ligger i et velholdt bygg med en felles tomt som er opparbeidet med asfalt, plenarealer, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser. Adkomst til leiligheten

skjer via en felles trappeoppgang som er utstyrt med callinganlegg. Som del av oppgraderingen som finner sted i 2024, vil nye dører bli montert i alle leilighetene. Denne leiligheten har allerede fått installert ny dør.

Bygget er oppført med en kombinasjon av betong- og trekonstruksjoner. Grunnmuren og de bærende konstruksjonene består hovedsakelig av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget har støpt gulv mot grunn og yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med fasader av murverk og fasadeplater.

Etasjeskillerne er utført i betong, og taket er tilnærmet flatt (ikke besiktiget). Vinduer har trekarmer og to-lags glass, og entrédøren er utstyrt med sikkerhetslås.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet en varmesentral, kombinert med elektrisk oppvarming.

Leiligheten ligger i byggets første etasje og består av gang, stue, kjøkken, ett soverom, bad og en bod.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Følgende punkter bør kjøper være oppmerksom på, herunder...

Følgende punkter har fått TG3:

Ingen

Følgende punkter har fått TG2:

Våtrom:

- Overflater vegger: Det er riss/sprekker i veggflis og flisefug i dusjsonen. Misfarging/svertesopp påvist på silikonfuge.
- Avløpsrør (ink. sluk): Det er redusert avrenningshastighet i sluk/avløp til vasken.
- Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende, med bakgrunn i redusert avtrekk.

Kjøkken:

- Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.
- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
- Kjøkkeninnredningen har stedvis hakk og merker. Det er sprekk i skjøten på den laminerte platen mellom kjøkkenbenken og overskapene.

Øvrige rom:

- Det er registrert stedvise riper/hakk/sår i gulvoverflater.
- Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Noen av dørene er generelt slitt og håndtaket på døren inn til badet er løst.
- Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom og stue.

Tekniske anlegg:

- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Elektrisk anlegg:

- Mangler samsvarserklæring.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Antall rom (evt. senger)

Soverom: 1

Arealer og fordeling per etasje (NY)

Primærrom: 48 kvm, Bruksareal: 52 kvm, BRA-i: 52 kvm Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Standard

Entré/gang | Velkommen inn

Det første som møter deg er en lys og trivelig entré/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Den avlange gangen gir enkel tilkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue

Videre kommer vi inn til hjertet av boligen, nemlig stuen. Stuens gode areal og funksjonelle utforming, gjør at du enkelt kan innrede med både sofagruppe og spisebord. I stuen er det vinduer av god størrelse som gir et fantastisk lys til hele rommet.

Bad

Badet har et flislagt gulv med gulvvarme, samt flislagte vegger som gir et moderne og stilrent uttrykk. Himlingen er malt, noe som gir en lys og luftig atmosfære.

Innredningen inkluderer en vegghengt servantinnredning med skuffer, en ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, og et speilskap med overlys og stikkontakt over servanten. I tillegg er det et vegghengt baderomsmøbel med dører, som gir ekstra oppbevaringsplass.

Dusjhjørnet har dører og vegghengt dusjarmatur, mens toalettet er gulvstående. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir økt bekvemmelighet.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne med glatte fronter på innredningen. Benkeplaten er av slitesterk laminat og inkluderer en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. For optimal arbeidsbelysning er det benkeskapsbelysning samt stikkontakter over kjøkkenbenken.

Det er installert integrert stekeovn og platetopp for en sømløs matlagingsopplevelse. Under kjøkkenbenken finner du en oppvaskmaskin, og et frittstående kjøleskap med fryser gir rikelig med lagringsplass for matvarer. Ventilatoren er diskret plassert i et overskap.

Gulvet er belagt med laminat, som er både praktisk og lett å rengjøre. Vegger og himling er malt, noe som gir et lyst og luftig inntrykk. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det en laminert plate som beskytter veggene og kompletterer det moderne utseendet.

Soverom | Øvrige rom | Bod

Leiligheten har ett velplanlagt soverom med rikelig plass til en dobbeltseng og garderobeskap, ideelt for komfortabelt opphold. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk bod, perfekt for ekstra oppbevaring. Gulvflatene er dekket med stilren laminat, mens veggene og taket har moderne malte overflater som gir et friskt og innbydende uttrykk. Glatte innerdører bidrar til et sofistikert preg i rommet.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Parkering

Beboere kan få tildelt en parkeringsplass så sant det er noen ledige (borettslaget har 179 p.plasser til 304 leiligheter) Det gjøres på den måten at beboer henvender seg på kontoret onsdag kveld mellom 18 og 19, betaler et depositum på kr 150,- som tilbakebetales når plassen ikke lenger skal benyttes. Ingen får 2 plasser. Man får da et parkeringskort som må legges synlig i frontruta og dette skal stemme overens med skilt på plass. Står man foran blokkene, på gjesteparkering eller en annens plass vil man bli ilagt et

parkeringsgebyr på kr 700. Fjellheim har Vaktservice som går gjennom blokkene og disse sjekker også parkering.

Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/eiendommer i Drammen kommune.

Fordeling felleskostnader

Fellesutgifter: kr 5 600,- pr.mnd.

Faste løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til strøm og innboforsikring.

Nåværende eier har et strømforbruk som er stipulert ca. 3000 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Utgiftene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett m.m..

Spesifikasjon av fellesgjeld

Lånenummer: 96660154296, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 08.07.2024: 67 779 664

Andel av saldo: 178 548

Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2047)

Flytende rente

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Tekniske installasjoner

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Forpliktelser, rettigheter og servitutter

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tomt

Areal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Areal: 31 530 kvm, Eierform: Eiet tomt

Offentlige forhold

Eier

Charito Taladro Glodove

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen,

men midlertidig brukstillatelse datert 24.11.1971

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest datert 16.07.2019 som omhandler rehabilitering av bad og wc rom.

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen datert 17.08.1969. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Borettslag

Diverse opplysninger

Borettslag: Fjellheim borettslag, Orgnr.: 951198633

Andelsnr.: 23

Andel fellesgjeld: 178547, Andel fellesformue: 29401 Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider).
Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Økonomiske forhold

Prisantydning

1 790 000,- / Felleskostnader: 6 000,- pr. mnd

Fellesutgifter: kr 6 000,- pr.mnd.

Beregnet totalkostnad

1 790 000,- (Prisantydning)

178 547,- (Andel av fellesgjeld)

---

1 968 547,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

---

1 350,- (Omkostninger totalt)

---

1 969 897,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Simon Pedersen

Takstdato : 27.07.2024

Formuesverdi : 630 591,-

Sekundær formuesverdi : 2 396 247,-

Formuesverdi pr. : 08.07.2024

Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter E

OM EIENDOMMEN

Forsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

Boligkjøperpakke og boligkjøperforsikring

Lokalmegleren har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Lokalmegleren.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglers vederlag og utlegg

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 250)

Fotografering/video (Kr.4 000)

Visningshonorar (Kr.3 190)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Provisjon (Kr.42 000)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 250)

Grunnpakke borettslag (Kr.5 990)

Markedspakke 1 (Kr.18 990)

Oppgjør (Kr.8 490)

Pantattester/ grunnbok fra St.kartverk (Kr.808)

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr.500)

Totalt kr. (Kr.109 368)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg

Annet

Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra takst (evt tilstandsrapport).

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos Lokalmegleren stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos Lokalmegleren vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger

vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil Lokalmegleren ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

OM EIENDOMMEN

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Meglerforetaket benytter flere eksterne samarbeidspartnere som leverer produkter og tjenester knyttet til gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag.

- Gjensidige Forsikring tilbyr boligselgerforsikring til selger samt boligkjøperforsikring til kjøper.
- Meglerfront leverer digitale løsninger for oppgjør og overtakelse, inkludert oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller. I disse løsningene kan forbruker også få tilbud om skreddersydde tjenester innen strøm, internett og alarm.

Oppdragsansvarlig

Lokalmegleren
Hagaløkkveien 13
1383 Asker
Foretaksregistrert orgnr: 989847597

Lauritz Hervigs vei 115C

VEDLEGG

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lauritz Hervigs vei 115C
3035 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 23/79
Drammen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m²

Totalt bruksareal (BRA): 52 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknisk forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.10.2025
Referansenummer	15076710
Meglerforetakets oppdragsnummer	1-24-0012
Hjemmelshaver/selger	Chartito Taladro Glodove
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	27.10.2025 13:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lauritz Hervigs vei 115C
Postnummer/sted	3035 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	23/79
Tomt	Eiet tomt: 22051 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1970		

Byggemåte

Andelsleilighet beliggende på Fjell i Drammen Kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalt, plenareal, diverse støttemurer og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Leilighetsbygg oppført i betong og trekonstruksjoner. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Gang, stue, kjøkken, ett soverom, bad og en bod.
Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig biloppstillingsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	52			52	
	Gang, stue, kjøkken, soverom, baderom og bod.				
SUM	52			52	
	Total bruksareal: 52 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder m2 48 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Leiligheten disbonerer i tillegg en utvendig biloppstillingsplass.

Rapport

Våtrom

Bad fra ukjent eksakt årstall. Basert på datomerking i sluk vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2012, og basert på datomerking på avløpsrør under servant vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2016.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

	Sanitærutstyr / innredning	Det er noe skjønnhetsfeil på speilet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 43 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfallet i dusjsonen er målt på tilfeldig sted og er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende, med bakgrunn i redusert avtrekk. Årsak kan være redusert effekt i felles anlegg. Det må foretas service på anlegget av fagkyndig person.
	Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggflis og flisefug i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på silikonfuge. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Det er redusert avrenningshastighet i sluk/avløp til vasken. Rensing av avløpssystemet må påregnes.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Det er heller ikke utfør overflatesøk da dusjen nylig har vært i bruk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent årstall.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvis hakk og merker. Det er sprekk i skjøten på den laminerte platen mellom kjøkkenbenken og overskapene. Det kan se ut som at den ikke er festet ordentlig. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Ventilasjon (ukjent funksjon). Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom og stue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert stedvise riper/hakk/sår i gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Noen av dørene er generelt slitt og håndtaket på døren inn til badet er løst. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Kun mindre målbare skjevheter registrert i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 8 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber. Vanninntaksrør av kobber.
Hovedstoppekran ikke funnet (det er stengeventiler på enkelte vannrør flere steder i leiligheten). Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluker er plassert i gang og bod.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Tilluftsventil/avtrekksventil på bad og kjøkken.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Stakeluke - Vannbåren varme

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Ventilasjon	Avtrekket er funksjonstestet med tørkepapir og vurdert til å være tilfredstillende. Anlegget er felles for bygningen og bygningsdelen er ikke videre undersøkt.
	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Hovedstoppekran	Hovedstoppekranen er ikke lokalisert. Det er derimot stoppeventiler på nesten hvert enkelt vannrør.

Radon

TGIU	Radon	Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering: Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger: Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent, ikke det siste året.
Forekommer det at sikringer løses ut: Det har skjedd noen ganger.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.
Svar er hentet fra tidliger tilstandsrapport da eier selv ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles gang utenfor leiligheten.
25A målersikring.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse EI 30 og lydklasse 35 db.
Vinduer med karmer av tre, utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 1994 og 1995.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

	Vinduer	Vinduer har normal brukslitasje med tanke på alder. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Tiltak/oppgradering kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,45 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på baderommet]



Våtrom - [Stoppekraner ved dusj]



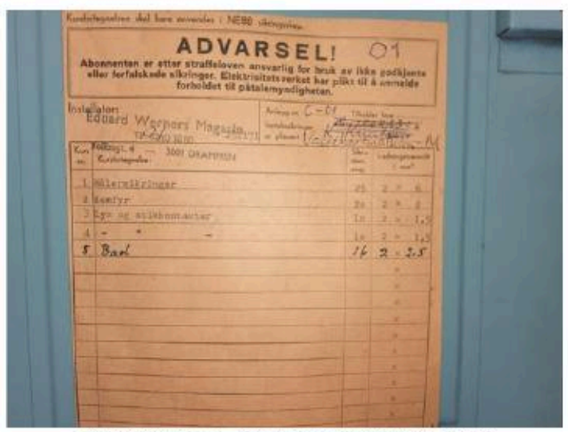
Våtrom - [Stoppekraner ved opplegg for vaskemaskin]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stakeluke]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Egenerklæring

Lauritz Hervigs vei 115C, 3035 Drammen **02 Jun 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauritz Hervigs vei 115C	Lauritz Hervigs vei 115C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg hadde kjøpt ny bolig og flyttet ut i August 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86265292

Informasjon om selger

Selger

Glodove, Charito Taladro

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95494772

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Charito Taladro Glodove	**2026-06-02**

Identification

Charito Taladro Glodove

Egenerklæringsskjema

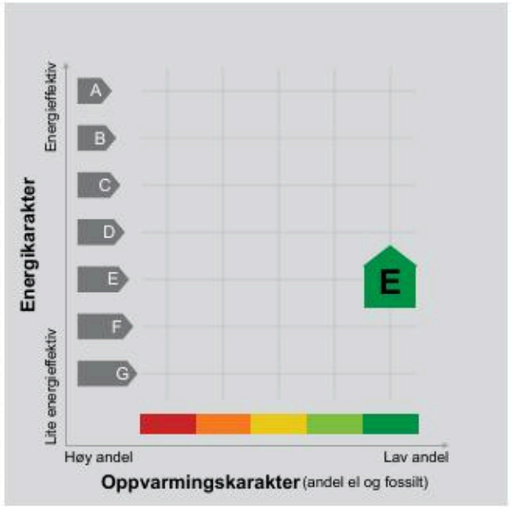
Signed by:

Charito Taladro Glodove	02/06-2026 12:13:05	BankID OIDC High

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 115C
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158568705
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-2397
Dato	30.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 523109

Enheten

Organisasjonsnummer:	951 198 633
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	FJELLHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Nedre Torggate 5/7 3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ugur Cetin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	22 114 446	20 456 771
Sum inntekter		**22 114 446**	**20 456 771**
Kostnader			
Lønnskostnad	2	987 024	914 127
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	11 484	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	16 041 775	21 279 735
Sum kostnader		**17 040 283**	**22 193 862**
Driftsresultat		**5 074 163**	**-1 737 091**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 859	26 508
Annen finansinntekt		102 247	94 083
Sum finansinntekter		**115 106**	**120 591**
Annen rentekostnad		3 322 137	1 782 707
Sum finanskostnader		**3 322 137**	**1 782 707**
Netto finans		**-3 207 031**	**-1 662 116**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 867 132**	**-3 399 207**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 867 132**	**-3 399 207**
Årsresultat		**1 867 132**	**-3 399 207**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 867 132	-3 399 206
Sum overføringer og disponeringer		**1 867 132**	**-3 399 206**

Organisasjonsnr: 951 198 633
FJELLHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	55 567 026	55 688 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	953 134	0
Sum varige driftsmidler		**56 520 160**	**55 688 659**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	10	30 500	30 500
Sum finansielle anleggsmidler		**30 500**	**30 500**
Sum anleggsmidler		**56 550 660**	**55 719 159**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		216 661	165 025
Andre fordringer		1 267 172	39 143
Sum fordringer		**1 483 833**	**204 168**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	5 340 030	6 063 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**5 340 030**	**6 063 517**
Sum omløpsmidler		**6 823 863**	**6 267 685**
SUM EIENDELER		**63 374 523**	**61 986 844**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital			

Annen egenkapital		-11 879 295	-13 746 427
Sum opptjent egenkapital		**-11 879 295**	**-13 746 427**
Sum egenkapital	**12**	**-11 848 895**	**-13 716 027**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	68 464 326	70 164 723
Øvrig langsiktig gjeld		4 056 000	4 056 000
Sum annen langsiktig gjeld		**72 520 326**	**74 220 723**
Sum langsiktig gjeld		**72 520 326**	**74 220 723**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 444 428	1 155 842
Skyldige offentlige avgifter		39 541	38 091
Annen kortsiktig gjeld		219 122	288 216
Sum kortsiktig gjeld		**2 703 091**	**1 482 149**
Sum gjeld		**75 223 417**	**75 702 872**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 374 522**	**61 986 845**

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.08

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Disponible midler Fjellheim 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.

	År 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**4 785 538**	**5 035 864**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 867 132	-3 399 206
Opptak lån / avdrag på lån	-1 700 397	3 148 881
Andre forhold som påvirker disp midler	-831 501	0
Årets endring i disponible midler	**-664 766**	**-250 326**
Disponible midler 31.12	**4 120 772**	**4 785 538**

Andre forhold som påvirker disponible midler er salg av tomt og aktivering av el-bil ladeanlegg som avskrives over 7 år.

Resultatregnskap Fjellheim Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	21 905 892	20 327 011	21 905 640	23 411 916
Andre inntekter	1	64 187	129 760	0	0
Gevinst v/salg anleggsmidler	1	144 367	0	0	0
Sum inntekter		**22 114 445**	**20 456 771**	**21 905 640**	**23 411 916**
Kostnader					
Personalkostnader	2	987 024	914 127	965 960	1 001 788
Avskrivninger	3	11 484	0	0	0
Kommunale avgifter		4 131 275	3 688 953	4 700 000	4 911 000
Strøm og annen energi	4	3 047 854	2 857 005	3 386 080	3 136 080
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	3 200 771	9 723 016	2 466 800	7 406 800
Løpende driftskostnader	6	2 379 331	2 099 659	2 263 020	2 347 248
Administrativ konsulentbistand	7	486 875	549 058	498 302	525 143
Digitale tjenester		1 351 907	1 076 865	1 260 000	1 310 000
Forsikringer		1 100 171	950 982	1 156 661	1 211 290
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		3 600	700	0	0
Andre driftskostnader	8	339 991	333 497	313 000	408 200
Sum driftskostnader		**17 040 283**	**22 193 861**	**17 009 823**	**22 257 549**
Driftsresultat		**5 074 163**	**-1 737 090**	**4 895 817**	**1 154 367**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		12 859	26 508	0	0
Andre finansinntekter		102 247	94 083	0	0
Rentekostnader		3 322 137	1 782 707	3 353 601	4 644 420
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-3 207 031**	**-1 662 116**	**-3 353 601**	**-4 644 420**
Årets resultat		**1 867 132**	**-3 399 206**	**1 542 216**	**-3 490 053**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 867 132	-3 399 206	0	0
Sum disponeringer		**1 867 132**	**-3 399 206**	**0**	**0**

Balanse - Fjellheim Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 834 107	1 955 740
Bygninger	9	53 732 919	53 732 919
Andre driftsmidler	3	953 134	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	30 500	30 500
Sum anleggsmidler		**56 550 660**	**55 719 159**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		216 661	165 025
Andre fordringer		1 267 172	39 143
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	11	5 321 648	6 043 808
Innestående på særvilkår - skattetrekk		18 382	19 709
Sum omløpsmidler		**6 823 863**	**6 267 686**
SUM EIENDELER		**63 374 523**	**61 986 845**

klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Balanse - Fjellheim Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		-11 879 295	-13 746 427
Sum egenkapital	**12**	**-11 848 895**	**-13 716 027**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	68 464 326	70 164 723
Borettsinnskudd		4 056 000	4 056 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		120 811	159 824
Gjeld til forretningsfører		350	0
Leverandørgjeld		2 444 428	1 155 842
Skyldig off. myndigheter		39 541	38 091
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 790	60 188
Påløpne renter		0	7 401
Annen kortsiktig gjeld		29 171	60 803
Sum gjeld		**75 223 417**	**75 702 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 374 523**	**61 986 845**

Sted:_____, dato:_____

Ugur Cetin Styreleder	Christian Alme Styremedlem	Simen Wetterstad Styremedlem
Ømer Ali Arikan Styremedlem	Torbjørn Måge Alfsen Styremedlem	

Noter Fjellheim Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	18 823 176	17 757 475
3602 Leieinntekt varme / brensel	2 835 468	2 373 192
3629 Vakthold, alarm og vektertjenester	247 248	196 344
3690 Andre inntekter	6 747	71 971
3696 Andel overskudd P-Service	57 440	57 789
3800 Gevinst ved avgang anleggsmidl.	144 367	0
Sum	**22 114 445**	**20 456 771**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	201 002	139 390
5105 Lønn vaktmester	0	3 000
5110 Lønn rengjøring	282 656	279 022
5150 Opptjente feriepenger	68 795	60 193
5330 Styrehonorar	304 600	311 125
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	5 900	6 150
5400 Arbeidsgiveravgift	111 976	104 155
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 700	8 487
5425 OU-samordningen	0	1 292
5920 Yrkesskadeforsikring	1 375	1 312
5941 Opplysnings-og utviklingsfond	1 020	0
Sum	**987 024**	**914 127**

Konto 5100 gjelder lønn vaktmester.
Antall årsverk sysselsatt: 1,08.

Note 3 - Anleggsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	964 618
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	964 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 484
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	953 134
Årets avskrivninger :	11 484
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	7

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

Noter Fjellheim Borettslag

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	3 047 854	2 857 005
Sum	**3 047 854**	**2 857 005**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6543 Vaskerianlegg	250 634	289 411
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 570	349 744
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 157 446	661 555
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 192	68 472
6640 Periodisk vedlikehold	1 610 929	8 343 834
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	24 000	10 000
Sum	**3 200 771**	**9 723 016**

Konto 6610: Gjelder servicekontrakter for 2023, byttet 4 avtrekksvifter og diverse reparasjoner på fellesanlegg.
Konto 6640: Gjelder utskiftning av hovedtavle.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	1 957 716	1 777 792
6360 Renhold	110 502	106 381
6395 Sommer og vintervedlikehold	23 175	2 907
6730 Honorar for teknisk rådgivning	53 593	0
6780 Andre driftsavtaler	234 344	212 579
Sum	**2 379 331**	**2 099 659**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	11 663	10 100
6710 Forretningsførerhonorar	471 306	458 028
6711 Honorar administrative tjenester	624	14 845
6725 Honorar for juridisk bistand	3 282	66 085
Sum	**486 875**	**549 058**

Klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6390 Kostnader "Det røde huset"	50 000	79 299
6400 Leie maskiner	14 112	12 370
6490 Annen leiekostnad	45 404	40 103
6500 Verktøy	6 915	25 157
6540 Inventar	5 620	7 388
6550 Driftsmateriale	21 980	1 347
6551 Datautstyr (hardware)	15 000	0
6552 Programvare (software)	829	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	2 308	2 488
6800 Kontorrekvisita	46 718	50 762
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	900	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	8 663
7420 Gave og tilskudd	8 140	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	6 572
7450 Kontingent boligbyggelaget	76 000	76 000
7710 Styremøter	4 682	4 405
7720 Generalforsamling / Årsmøte	29 088	1 635
7770 Bank og kortgebyrer	6 521	13 239
7781 Sosiale tiltak	0	3 918
7790 Annen kostnad	5 773	153
Sum	**339 991**	**333 497**

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

Borettslagets kostnad for 2023 på Det røde huset er på kr 50 000,-.

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

Note 9 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	1 655 702	1 777 335
1151 Påkostning tomt	178 405	178 405
1100 Bygninger	21 425 325	21 425 325
1101 Rehabilitering og påkostninger	32 294 423	32 294 423
1103 Styretskontor/møterom	13 171	13 171
Sum	**55 567 026**	**55 688 659**

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.

Noter Fjellheim Borettslag

Note 10 - Aksjer og andeler

Aksjens navn / Andelens navn:	Antall	Pr stk	Sum
Fjell Fyrings- og Servicesentral	1	100,-	100
Norfri A/L	304	100,-	30 400
		SUM	30 500

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

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

Pr 31.12.21 har sameiet underskudd på 1.671.514, - og en egenkapital på 27.100.111, -

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

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

Pr 31.12.21 har sameiet overskudd på 2.563, - og en egenkapital på 1.744.276, -.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1921 Bankinnskudd Vipps	18 721	8 742
1930 Driftskonto Boligbanken	5 302 926	6 035 066
Sum	**5 321 648**	**6 043 808**

Note 12 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital	-11 879 295	-13 746 427
SUM EGENKAPITAL	**-11 848 895**	**-13 716 027**

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

Klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering, flytende rente
Lånenummer:	**96660154296**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	71 000 000
Lånesaldo 01.01:	70 164 723
Avdrag i perioden:	1 700 397
Lånesaldo 31.12:	**68 464 326**
Saldo 5 år frem i tid:	60 813 434

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660154296	36	320 826	11 549 736
	108	261 628	28 255 824
	36	214 138	7 708 968
	36	201 765	7 263 540
	15	180 351	2 705 265
	36	176 354	6 348 744
	36	128 673	4 632 228

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Fjellheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellheim Borettslag

Styreleder	Ugur Cetin (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Christian Alme (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Simen Wetterstad (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Torbjørn Måge Alfsen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Ømer Ali Arikan (sign.)	22.04.2024

Til generalforsamlingen i
Fjellheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellheim Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.867.132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 22. april 2024
Østlandske Revisorer AS

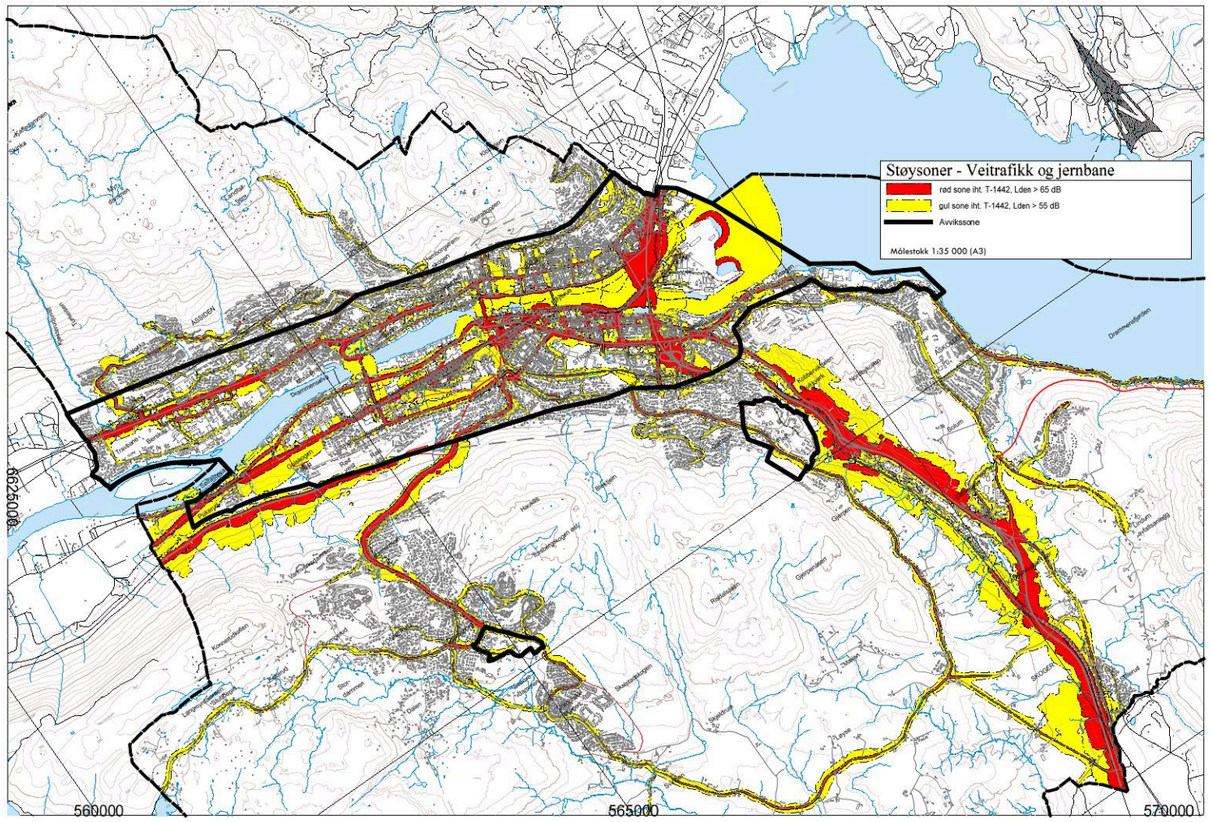
Anita Klette

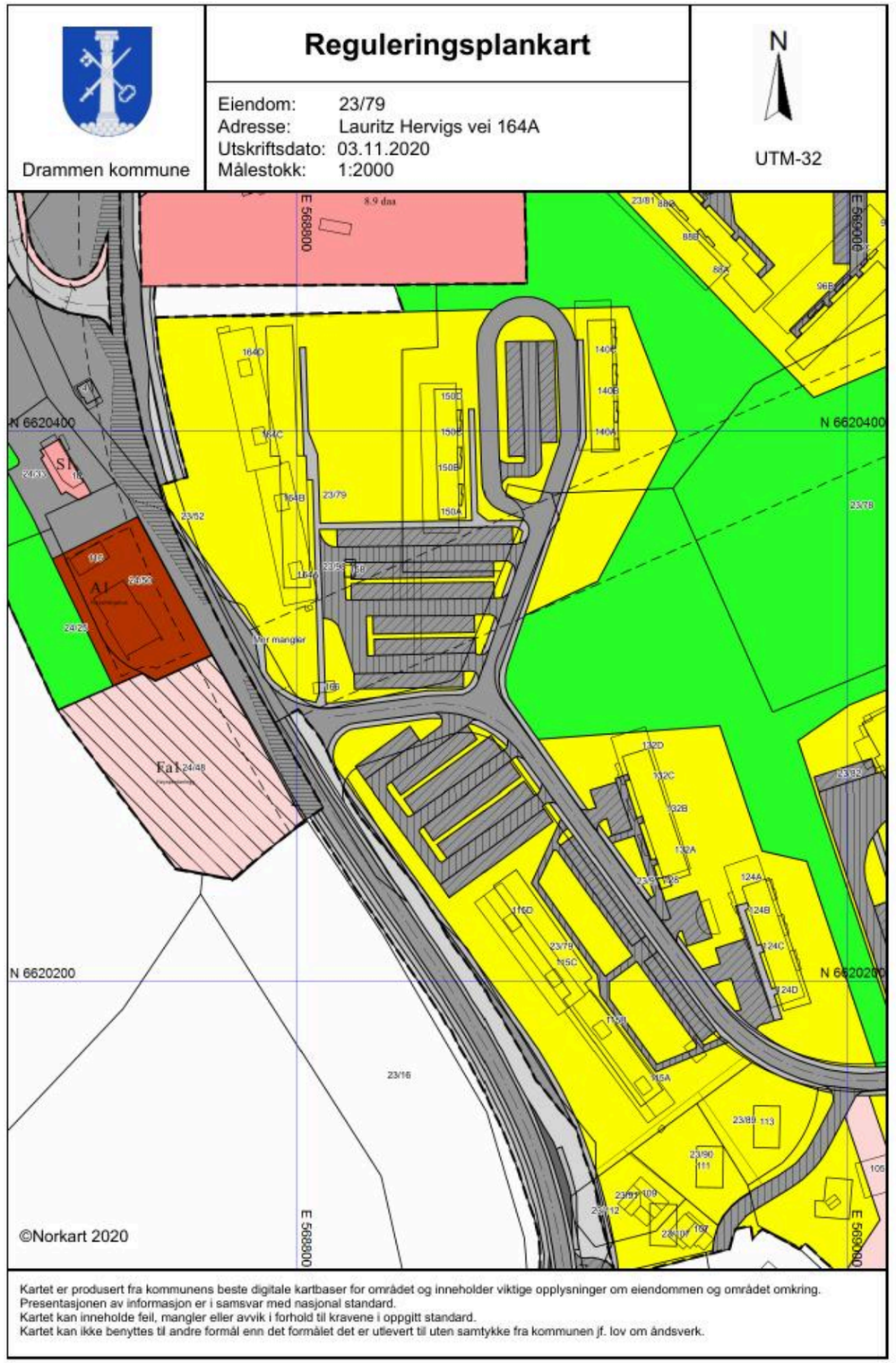
Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nostegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Bussholdeplass
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Område med annen særskilt angitt fare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Industri
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Forretning/kontor
- Forretning/industri
- Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Boligopplysninger:

Fjellheim Borettslag		**Vår ref.:**	58/23
Lauritz Hervigs Vei 115 C		**Type:**	Borettslag
3035 DRAMMEN		**Eiere:**	Charito Taladro Glodove
Organisasjonsnr:	951 198 633	**Andelsnr:**	23

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 186**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	4 495
	Varme/vann	623
	Vakthold bygninger og areal	68

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	178 547	Gjeld siste årsoppg.:	183 346
Klient ajourf. lån:	67 779 664,32	Klient gj. s. årsoppg.:	68 967 114

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660154296, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 08.07.2024: 5.85% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 47
- Saldo per 08.07.2024: 67 779 664
- Andel av saldo: 178 548
- Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2047)
- Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 93282438
E-post:	fjellheim.brl@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 08.07.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2023

		Gjeld:	183 346	Andre inntekter:	388
Annen formue:	29 401	Utgifter:	8 924		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 500
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	23

Bygning/eiendom

Byggeår:	1970				
Gårds/bruksnr:	23/89, 23/79, 23/88, 23/78, 24/28, 24/34, 23/90				
Bygningstype:	Høyblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	31530		

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86265292

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1971	SSBnr:	U0101
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	45.5
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 6		

Fjellheim Borettslag	**Vår ref.:**	58/23
Lauritz Hervigs Vei 115 C	**Type:**	Borettslag
3035 DRAMMEN	**Eiere:**	Charito Taladro Glodove
Organisasjonsnr: 951 198 633		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

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

Månedlige felleskostnader omfatter også oppvarming og TV/bredbånd

Selger må selv si opp sin avtale om TV, internett og evnt telefon hos Get. Kjøper må kontakte Get for utlevering av utstyr til TV, internet og evnt abonnement på telefon.

Husdyrhold tillatt etter spesielle regler, se husordensreglenes pkt.3

Ved salg av andel i dette borettslaget, kreves det fra styret i henhold vedtak i generalforsamlingen at det skal utføres våtromssjekk av våtrom i boligen. Det kreves også at det skal utføres EL-sjekk i boligen ved omsetning. Dette skal sendes NBBO sammen med skjema om godkjenning av andelseier.

Røykvarsler/bannslukningsutstyr tilhører til boligen og kan ikke fjernes ved fraflytting!

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

Beboere kan få tildelt en parkeringsplass så sant det er noen ledige (borettslaget har 179 p.plasser til 304 leiligheter) Det gjøres på den måten at beboer henvender seg på kontoret
onsdag kveld mellom 18 og 19, betaler et depositum på kr 150,- som tilbakebetales når plassen ikke lenger skal benyttes. Ingen får 2 plasser. Man får da et parkeringskort
som må legges synlig i frontruta og dette skal stemme overens med skilt på plass. Står man foran blokkene, på gjesteparkering eller en annens plass vil man bli ilagt et
parkeringsgebyr på kr 700. Fjellheim har Vaktservice som går gjennom blokkene og disse sjekker også parkering.
Se for øvrig skriv om parkering på infoland.

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

Opplysningsskjema om ny eier (som følger meglerpakken) MÅ returneres styret for at styret skal godkjenne ny andelseier.

Det skal monteres nye dører i hver leilighet i 2024. Disse bekostes av andelseier selv og for en del så betales dette over felleskostnadene i 18 måneder. Ved eierskifte må full betaling for døren finne sted. Ta kontakt med NBBO for beløp.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellheim Borettslag tirsdag 30.05.2023 kl. 18:30 - Røde Huset.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall fremmøtte andeler: 43
Antall fullmakter:5
Totalt antall stemmer på møtet: 48
Fra NBBO møtte: Kristina Cronberg Andersen

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 43
Antall fullmakter:5
Totalt antall stemmer på møtet: 48
Fra NBBO møtte: Kristina Cronberg Andersen

1.2 Valg av møteleder

Møteleder: Kristian Kronblad Andersen

Vedtak:

Møteleder: Kristian Kronblad Andersen

1.3 Valg av sekretær

Sekretær: Simen Wetterstad

Vedtak:

Sekretær: Simen Wetterstad

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkalling er godkjent

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Hanne Engebretsen - Lh 164C

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret 2022

Årsmelding tatt til orientering

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Årsregnskap er godkjent

Vedtak:
Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr -3 399 206,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

ingen endring

Vedtak:
Honorar er vedtatt

Leder: 91.500kr

Sekeretær: 75.000kr

Styremedlemer: 1000kr pr møte

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag

Det har kommet inn noen saker til generalforsamling:

*Nye utemøbler ønsker med tak på noen til fellesområdet

*Pusse opp brannbalkonger

*Bærbusker

*Maling av kjellerganger etter bytte av rør

Forslag fra Berit Opperud,Sultan Duymaz, Havagull Duymaz Kuyu, Anne Østhagen, Sonja Isaksen

Styrets svar:

Styre er enig i at dette er ting som bør gjøres, men dette går under generelt vedlikehold. Og vil bli gjort i henhold til prioriteringsliste og økonomi.

*Drenering rundt 18-A

*Undersøke sprekker i ytterveggen rundt 18-A

*Ønsker skriftlig regler om oppgavene til tillitsvalgt\vaskeri.

*Ønsker beboermøter vår og høst

Forsalg fra Gry-Helene Fredheim

Styrets kommentar:

Fjell Fyrsentral har vært på stedet og undersøkt. Alt er funnet i orden i henhold til regelverk

Det er gitt info til forslagsgiver ang regler og oppgaver til tillitvalg og vaskeriansvarlig

Beboermøter kan avholdes uten styrets innblanding

*Hvordan avtalen med entrepenøren som står får snømåkinga og strøinga i borettslagene er, og hvordan måking/strøing blir utført i henhold til denne avtalen. Fyrsentralen bør forklare her. Bakken opp til 115 D og C har vært bare tidvis blitt måka og strødd inntil rekkverket slik at folk kan gå trygt ned til fortauet og det ikke bare der det ikke har blitt gjort skikkelig arbeid. Det kan ikke være slik at folk skal måtte sitte inne om vinteren fordi det ikke er trygt å gå ut grunnet dårlig måking og strøing. vi som beboere betaler for dette gjennom fellesutgiftene.

Forslag fra Anne Lise Øyrehagen - 115 D

Styrets kommentar:

Fjell Fyrsentral har sendt et infoskriv som ligger vedlagt i innkallingen til generalforsamlingen

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 1 styreleder for 2 år
- 1 styremedlem for 2 år
- 5 varamedlemmer for 1 år
- Valgkomite
- Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder: Ugur Cetin

Styremedlem: Torbjørn Måge Alfsen

Varamedlem:

1.Christian Bomengen

2.Jarle Lindberg

3.Grethe Bøe

4.Berit Opperud

5.Türkan Tug Basaran

Valgkomite:

Hanne Engebresten

Mona Grensbråten
Line Kristin Andersen
Havagul Duymaz Kuyu

Delegater til NBBO

Styre stiller som delegater

Protokoll for Fjellheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Cronblad Andersen (sign.)	01.06.2023
Sekretær	Simen Wetterstad (sign.)	31.05.2023
Protokollvitne	Hanne Engebretsen (sign.)	31.05.2023

Nabolagsprofil

Lauritz Hervigs vei 115C - Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	9 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min
Ltz. Hervigs vei 132 Linje 3, 3N, 37	0.1 km

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 3.5 km
Akademiet videregående skole Dram... 270 elever	9 min 4.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

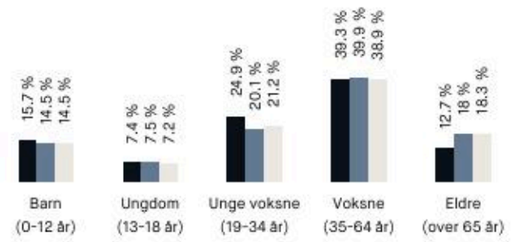
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	12 min 0.8 km
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	12 min
Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

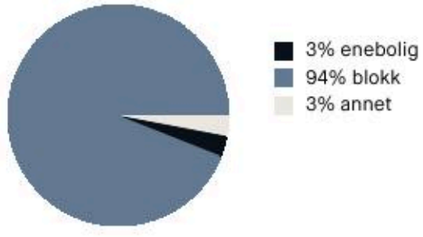
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Dumpa nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Galterudhall Nærmiljøanlegg Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8 min 0.6 km
SATS Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	6 min

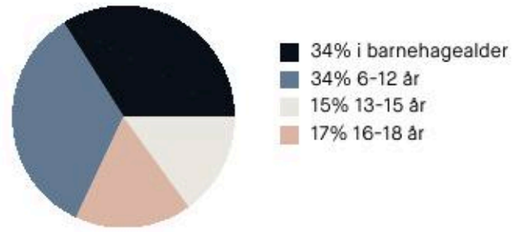
Boligmasse



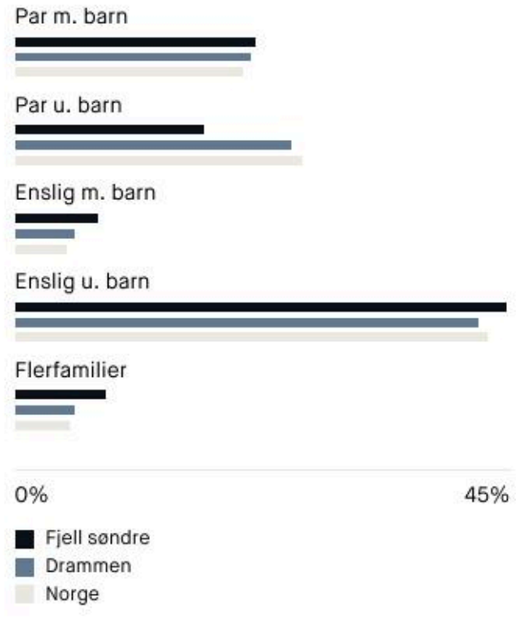
Varer/Tjenester

Strømsø Senter	7 min
Boots apotek Strømsø Senter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



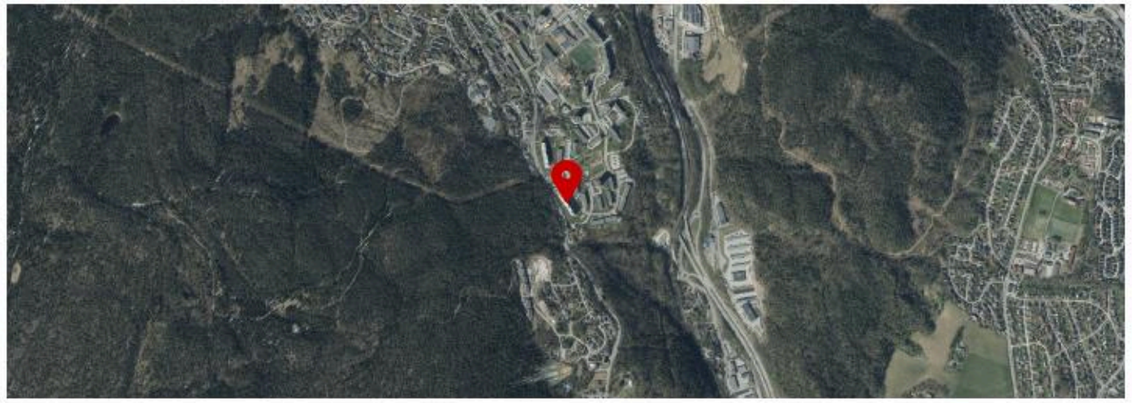
Familiesammensetning

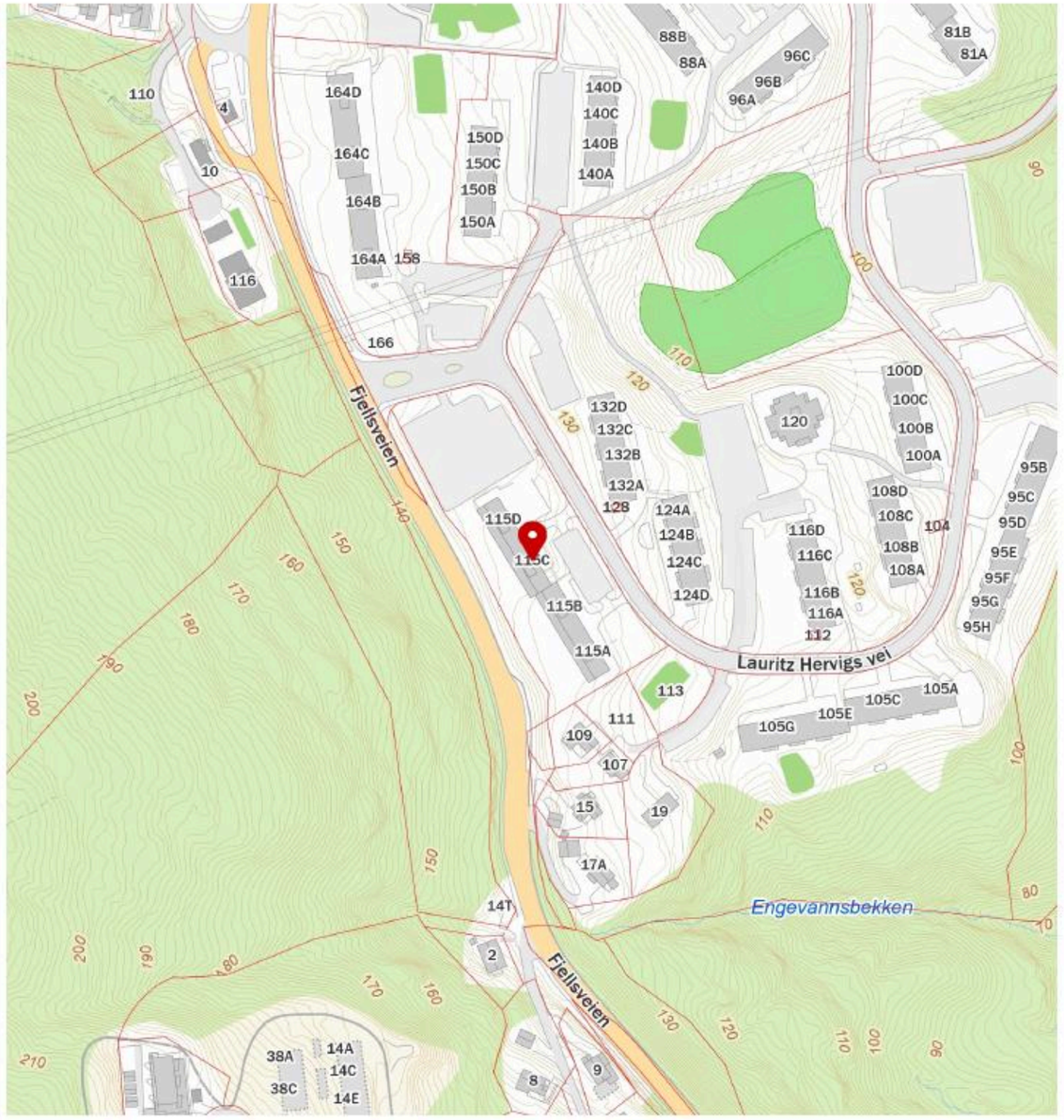


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

154/69
BK/IH

Firma Buer & Buer,
Fjeldområdet,
3000 DRAMMEN.

Ang.: Boligblokk nr. 17, Fjeld, Drammen Boligbyggelag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse på oppgang A i blokk nr. 17. Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 11. februar 1972.
Bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

0017E/1562 Geomatikk
23/79 12 Ferdigattest

154/69
BK/BN

Firma Buer & Buer,
Fjeldsveien,
Drammen.

Ang. boligblokk nr. 17, Drammen Boligbyggelag,

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på oppgang D i blokk nr. 17. Brukstillatelse på de øvrige oppganger vil bli utstedt etter nærmere avtale og befaringer.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 3.sep. 1971,
Bygningssjefen,

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

154/69
BK/BS

Firma Buer & Buer
Fjeldområdet
3000 Drammen.

Ang. Drammen Boligbyggelag, blokk 17 oppg. C og D.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på oppgang C og D.
Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 24. nov. 1971
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

154/69
BK/ABK

Firma Buer & Buer,
Fjeldhagen,

3000 Drammen.

Ang. blokk 17, Fjeld, søknad om brukstillatelse.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på oppgang B, å overnevnte boligblokk. Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 4. januar 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Bj. Kreutzer

AK ARVID KNUTSEN MUR- OG TØMRERMESTERFORRETNING AS
Bragerhagen 23
3012 DRAMMEN

Dato: 16.07.2019
Saksnr.: BYGG-19/01170-3
Deres ref.:

Lauritz Hervigs vei 115 A-D - Ferdigattest for rehabilitering av bad og wc rom, boligblokk

Eiendom (gnr/bnr/): 23/79/
Lauritz Hervigs vei 115 A-D

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak mottatt 30.01.2019.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for rehabilitering av alle bad/wc rom i boligblokk.

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

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: AK ARVID KNUTSEN MUR- OG TØMRERMESTERFORRETNING AS

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon **nr. 2, datert 29.01.2019** viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
AK Arvid Knutsen AS (813475782)	Prosjektering av miljøsanering	1
AK Arvid Knutsen AS	Prosjektering våtromarbeider og murarbeider	1
Ak Arvid Knutsen AS	Prosjektering overordnet arbeider - Konstruksjon	1
Assemblin AS (965808752	Prosjektering sanitærarbeider	2
AK Arvid Knutsen AS	Utførende våtromarbeider og murarbeider og miljøsanering	1
AK Arvid Knutsen AS	Utførende branntekniske arbeider	2
Assemblin AS	Utførelse av sanitærarbeider	2

NBBO Byggtek AS	Kontroll av fuktsikring i våtrom og kontroll av branntetting av brannskillekonstruksjoner	1

Det var vedlagt sluttrapport for avfallshåndtering datert 12.12.2018

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
saksbehandler

Carl Alexander Ramberg Nordal

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist
Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

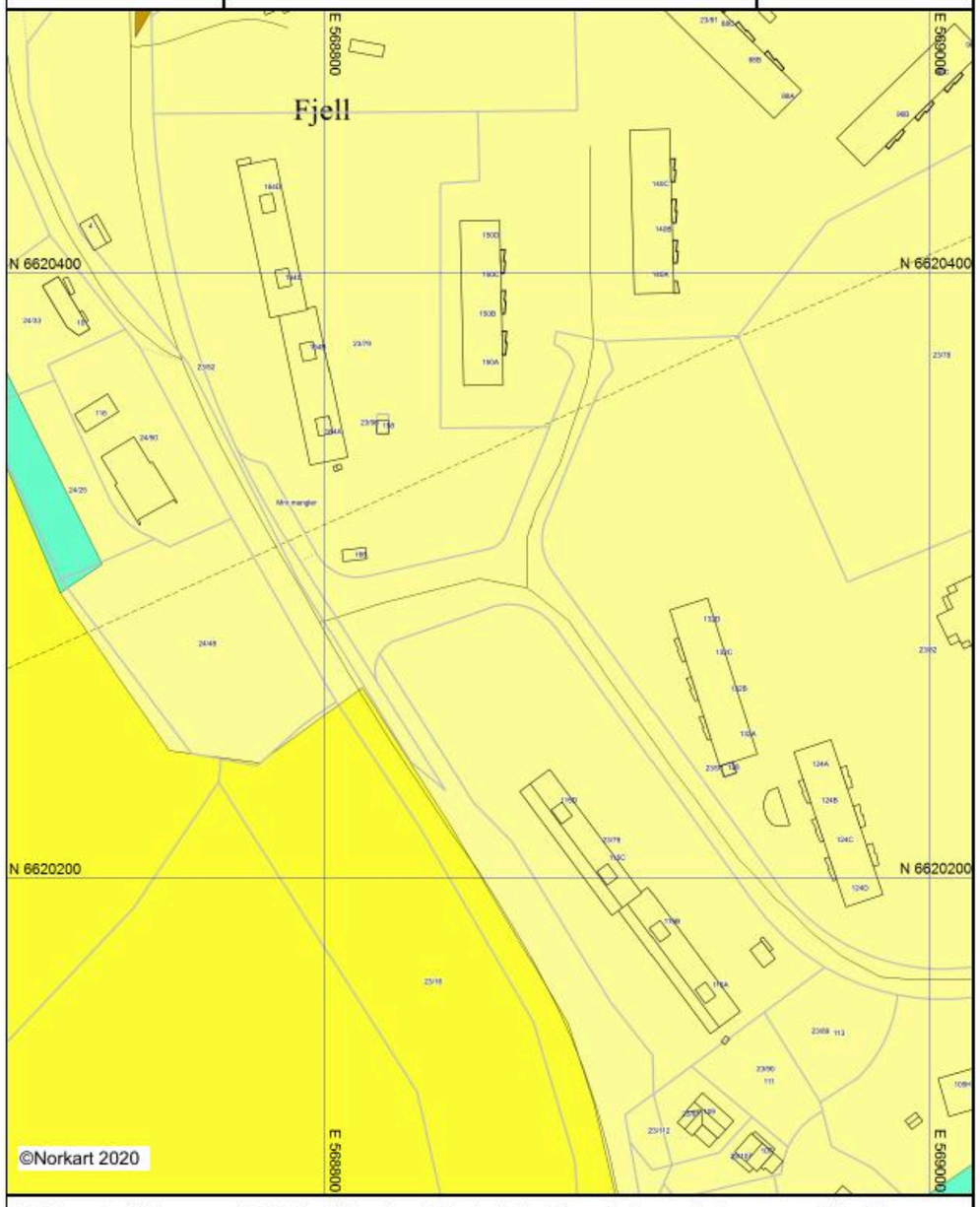
Drammen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/79
Adresse: Lauritz Hervigs vei 164A
Utskriftsdato: 03.11.2020
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Blågrønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

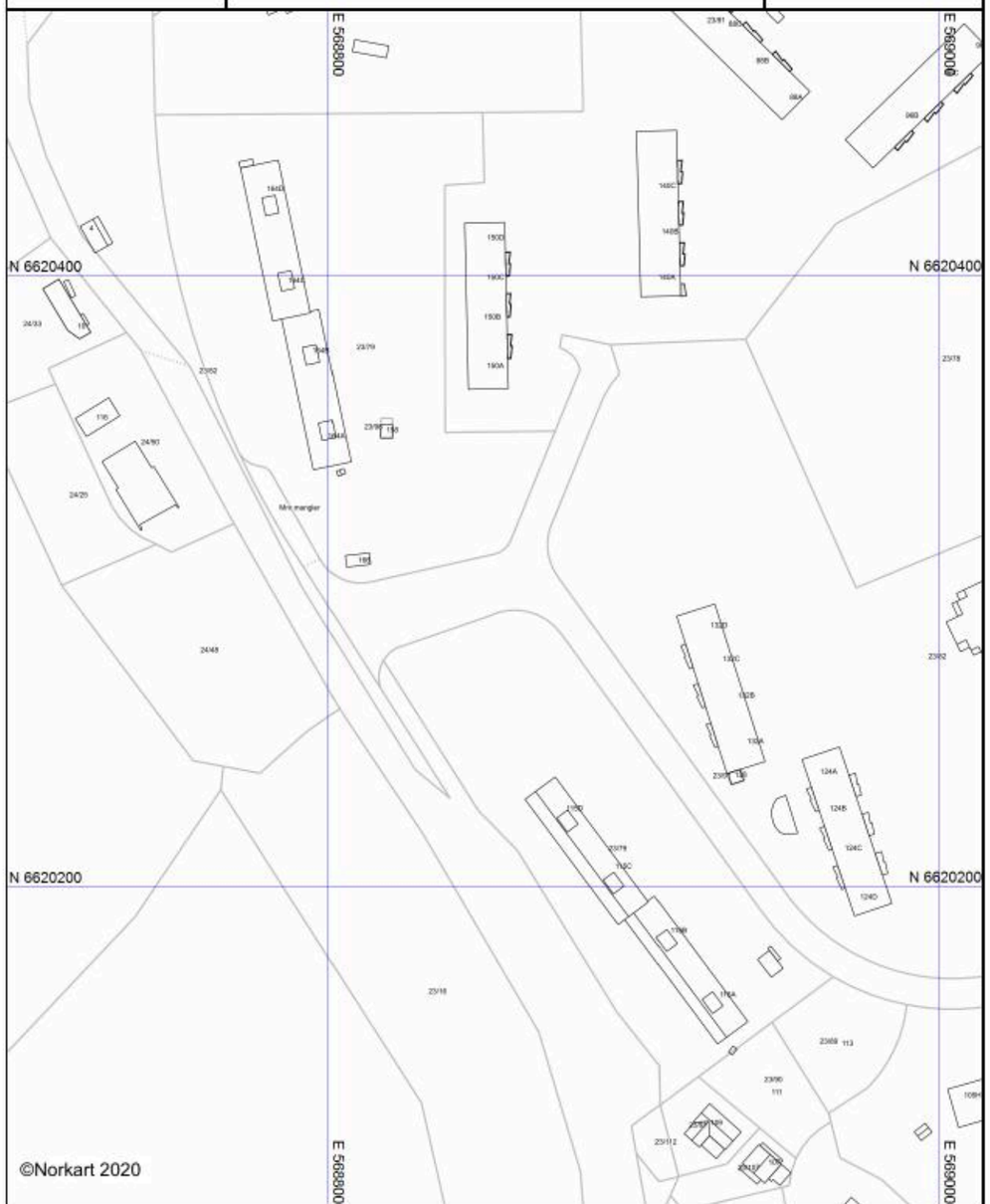
Drammen kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 23/79
Adresse: Lauritz Hervigs vei 164A
Utskriftsdato: 03.11.2020
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Blågrønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Fjellheim Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 30.05.2023 kl. 18:30
Sted: Røde Huset

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr -3 399 206,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

ingen endring

Forslag til vedtak:

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag

Det har kommet inn noen saker til generalforsamling:

*Nye utemøbler ønsker med tak på noen til fellesområdet

*Pusse opp brannbalkonger

*Bærbusker

*Maling av kjellerganger etter bytte av rør

Forslag fra Berit Opperud,Sultan Duymaz, Havagull Duymaz Kuyu, Anne Østhagen, Sonja Isaksen

Styrets svar:

Styre er enig i at dette er ting som bør gjøres, men dette går under generelt vedlikehold. Og vil bli gjort i henhold til prioriteringsliste og økonomi.

*Drenering rundt 18-A

*Undersøke sprekker i ytterveggen rundt 18-A

*Ønsker skriftlig regler om oppgavene til tillitsvalgt\vaskeri.

*Ønsker beboermøter vår og høst

Forsalg fra Gry-Helene Fredheim

Styrets kommentar:

Fjell Fyrsentral har vært på stedet og undersøkt. Alt er funnet i orden i henhold til regelverk

Det er gitt info til forslagsgiver ang regler og oppgaver til tillitvalg og vaskeriansvarlig

Beboermøter kan avholdes uten styrets innblanding

*Hvordan avtalen med entrepenøren som står får snømåkinga og strøinga i borettslagene er, og hvordan måking/strøing blir utført i henhold til denne avtalen. Fyrsentralen bør forklare her. Bakken opp til 115 D og C har vært bare tidvis blitt måka og strødd inntil rekkverket slik at folk kan gå trygt ned til fortauet og det ikke bare der det ikke har blitt gjort skikkelig arbeid. Det kan ikke være slik at folk skal måtte sitte inne om vinteren fordi det ikke er trygt å gå ut grunnet dårlig måking og strøing. vi som beboere betaler for dette gjennom fellesutgiftene.

Forslag fra Anne Lise Øyrehagen - 115 D

Styrets kommentar:

Fjell Fyrsentral har sendt et infoskriv som ligger vedlagt i innkallingen til generalforsamlingen

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 1 styreleder
- 1 styremedlem for 2 år
- 5 varamedlemmer for 1 år
- Valgkomite
- Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Med vennlig hilsen for styret

03.05.2023

Anne-Karin Riise

Styrets årsmelding 2022 for Fjellheim Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Fjellheim Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 951198633. Borettslaget består av 304 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:

Styreleder, Anne-Karin Riise
Nestleder, Ugur Cetin
Styremedlem, Ømer Ali Arikan
Styremedlem, Christian Alme
Sekretær, Simen Wetterstad
Varamedlem, Christian Bomengen
Varamedlem, Berit Opperud
Varamedlem, Jan Are Thorjussen
Varamedlem, Torbjørn Måge Alfsen
Varamedlem, Grethe Bøe

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

Valgkomitè:

Hanne Engebretsen, Gro Hagen, og Margrete S. Olausen har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Anne-Karin Riise, Ugur Cetin, Ømer Arikan, Simen Wetterstad, Christian Alme

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 70 saker.

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

Saker som er under arbeid:

- Opparbeiding for el-bil lading
- Bytte av 4 hovedtavler for fellesområder inkl. heiser og vaskeri
- Brannsikkerhet i henhold til brannteknisk tilstandsrapport utført av Multiconsult
    - Se vedlagt rapport.
- Oppgradering av alarm i alle heiser, fra 2G til 4G. Da 2G utgår
- Bytte av alle avtrekksvifter på tak

Vedlikehold som er gjennomført i 2022:

- Bytte av radiatorer og stigerør i blokk 18
- Byttet til elektronisk låsesystem
- Byttet røykvarslere og slukkeapparat i alle leiligheter

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 foreskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86265292. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Egenandelen ved skader vil i 2023 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2022 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 26 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var:

3 stk 1 roms kr 1.506.000,-

13 stk 2 roms kr 1.982.000,-

9 stk 3 roms kr 2.471.000,-

1 stk 4 roms kr 2.300.000,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse.

Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.22 var det 1 juridisk andelseier som eide 38 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 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. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1.2023

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

29.03.2023

Anne-Karin Riise

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2022	År 2021
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**5 035 864**	**12 800 822**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-3 399 206	-4 996 134
Opptak lån / avdrag på lån	3 148 881	-2 768 824
Årets endring i disponible midler	**-250 326**	**-7 764 958**
Disponible midler 31.12	**4 785 538**	**5 035 864**

	Note	Regnskap År 2022	Regnskap År 2021	Budsjett År 2022	Budsjett År 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	20 130 667	19 784 927	20 130 048	21 658 392
Andre inntekter	2	326 104	253 188	196 344	247 248
Sum inntekter		**20 456 771**	**20 038 115**	**20 326 392**	**21 905 640**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	603 002	636 391	616 621	675 960
Styrehonorar	4	311 125	272 600	277 000	290 000
Revisjonshonorar	5	10 100	13 493	10 100	10 500
Honorar forretningsfører		458 028	458 028	474 054	487 802
Medlemskontingent NB-BO		76 000	76 000	76 000	76 000
Vedlikehold	6	9 723 016	12 056 758	11 546 668	2 466 800
Kjøp av tjenester	7	2 170 613	2 167 964	1 783 307	2 263 020
Tv/bredbånd		1 065 916	1 039 700	1 130 000	1 230 000
Forsikringer	8	950 982	842 271	958 476	1 156 661
Kommunale avgifter	9	3 688 953	3 753 613	4 230 000	4 700 000
Strøm og annen energi	10	2 857 005	2 425 891	2 823 261	3 386 080
Andel felleskostnader Det Røde Hus	11	79 299	115 829	0	0
Andre driftskostnader	12	199 823	143 183	262 000	267 000
Sum driftskostnader		**22 193 861**	**24 001 721**	**24 187 487**	**17 009 823**
Driftsresultat		**-1 737 090**	**-3 963 605**	**-3 861 095**	**4 895 817**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		26 508	35 811	0	0
Andre finansinntekter		94 083	100 030	0	0
Rentekostnader		1 782 707	1 168 370	1 758 837	3 353 601
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 662 116**	**-1 032 529**	**-1 758 837**	**-3 353 601**
Årets resultat		**-3 399 206**	**-4 996 134**	**-5 619 932**	**1 542 216**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-3 399 206	-4 996 134	0	0
Sum disponeringer		**3 399 206**	**4 996 134**	**0**	**0**

	Note	År 2022	År 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	1 955 740	1 955 740
Bygninger	13	53 732 919	53 732 919
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	30 500	30 500
Sum anleggsmidler		**55 719 159**	**55 719 159**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		165 025	222 259
Andre fordringer	15	39 143	45 922
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	16	6 043 808	6 197 762
Innestående på særvilkår - skattetrekk		19 709	23 419
Sum omløpsmidler		**6 267 686**	**6 489 362**
SUM EIENDELER		**61 986 845**	**62 208 520**

Balanse - Fjellheim Borettslag - 2022-12

	Note	År 2022	År 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		-13 746 427	-10 347 220
Sum egenkapital	**17, 21**	**-13 716 027**	**-10 316 820**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	18	70 164 723	67 015 843
Borettsinnskudd		4 056 000	4 056 000
Sum langsiktig gjeld		**74 220 723**	**71 071 843**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		159 824	145 823
Leverandørgjeld	19	1 155 842	986 989
Skyldig off. myndigheter		38 091	43 123
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		60 188	64 417
Påløpne renter		7 401	6 977
Annen kortsiktig gjeld	20	60 803	206 168
Sum kortsiktig gjeld		**1 482 148**	**1 453 498**
Sum gjeld		**75 702 871**	**72 525 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 986 845**	**62 208 520**

Sted: Drammen, dato: 26.04.2023

Anne-Karin Riise
Styreleder

Christian Alme
Styremedlem

Simen Wetterstad
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Ømer Ali Arikan
Styremedlem

klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

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 Fjellheim Borettslag

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	17 757 475
3602 Leieinntekt varme / brensel	2 373 192
Sum	**20 130 667**

Note 2 - Andre inntekter

	År 2022
3629 Vakthold, alarm og vektertjenester	196 344
3690 Andre inntekter	71 971
3696 Andel overskudd P-Service	57 789
Sum	**326 104**

Note 3 - Personalkostnader

	År 2022
5100 Lønn til ansatte	139 390
5105 Vikar vaktmester	3 000
5110 Lønn rengjøring	279 022
5150 Opptjente feriepenger	60 193
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	6 150
5400 Arbeidsgiveravgift	104 155
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	8 487
5425 OU-samordningen	1 292
5920 Yrkesskadeforsikring	1 312
Sum	**603 002**

Konto 5100 gjelder lønn vaktmester.
Antall årsverk sysselsatt: 0,984.

Note 4 - Styrehonorar

	År 2022
5330 Styrehonorar	311 125
Sum	**311 125**

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

Klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Note 5 - Revisjonshonorar

	År 2022
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	10 100
Sum	**10 100**

Note 6 - Vedlikehold

	År 2022
6601 Vedlikehold bygg	349 744
6602 Vedlikehold VVS	9 702
6603 Vedlikehold elektro	104 536
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	68 472
6612 Drift vedlikehold brannsikring	21 026
6613 Drift vedlikehold vaskerianlegg	289 411
6616 Drift vedlikehold heis	510 192
6618 Skadedyrbehandling	16 100
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 343 834
Sum	**9 723 016**

Konto 6640 gjelder nytt låsesystem, montering av nye røykvarslere og brannslukkere, asbestsanering og det siste arbeidet vedrørende radiatorbytte. Radiatorbytteprosjektet er ferdig.

Note 7 - Kjøp av tjenester

	År 2022
6720 Juridisk rådgivning	66 085
6725 Tilleggs tjenester NBBO	14 845
6750 Vakthold	212 579
6782 Vaktmestertjenester	1 777 792
6783 Renholdstjenester	96 405
6784 Plenklipp, stell av utearealer	2 907
Sum	**2 170 613**

Note 8 - Forsikring

	År 2022
7501 Huseier-fullverdi	935 734
7520 Premie brl. sikringsordning	15 248
Sum	**950 982**

Noter Fjellheim Borettslag

Note 9 - Kommunale avgifter

	År 2022
7762 Vannavgift/avløp	2 827 493
7765 Renovasjonsavgift	861 460
Sum	**3 688 953**

Note 10 - Strøm og annen energi

	År 2022
6200 Elektrisk energi	483 743
6290 Annet brensel	2 373 262
Sum	**2 857 005**

Note 11 - Kostnader ved drift av Det Røde hus

	År 2022
6380 Kostnader "Det røde huset"	79 299
Sum	**79 299**

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

Borettslagets kostnad for 2022 på Det røde huset er på kr 79 299,-.

For 2022 har velforeningen et overskudd på kr 46 530,- og opptjent egenkapital på kr 192 430,-.

Klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Note 12 - Andre driftskostnader

	År 2022
6300 Leiekostnader lokaler	700
6360 Renhold, sanitærartikler	9 976
6400 Leie maskiner	12 370
6492 Containerleie	40 103
6500 Verktøy og redskaper	25 157
6540 Inventar	7 388
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	2 488
6598 Lyspærer og sikringer	1 347
6800 Kontorrekvisita	7 442
6890 Andre kontorkostnader	43 320
6900 Telekommunikasjon	10 949
6940 Porto og distribusjonskostnader	8 663
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	6 572
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	4 405
7719 Sosiale tiltak	3 918
7720 Generalforsamling	1 635
7770 Bank/betalingsgebyrer	13 239
7790 Andre kostnader	153
Sum	**199 823**

Konto 6890 gjelder abonnement hos Lettstyrt AS for 2022.

Note 13 - Eiendom

	År 2022
1150 Tomter	1 777 335
1151 Påkostning tomt	178 405
1100 Bygninger	21 425 325
1101 Rehabilitering og påkostninger	32 294 423
1103 Styretskontor/møterom	13 171
Sum	**55 688 659**

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.

Noter Fjellheim Borettslag

Note 14 - Aksjer og andeler

Aksjens navn / Andelens navn:	Antall	Pr stk	Sum
Fjell Fyrings- og Servicesentral	1	100,-	100
Norfri A/L	304	100,-	30 400
		SUM	30 500

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

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

Pr 31.12.22 har sameiet overskudd på kr 1 011 610, - og en egenkapital på kr 28 111 721, -.

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

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

Pr 31.12.22 har sameiet underskudd på kr 130 175, - og en egenkapital på kr 1 614 102, -.

.

Note 15 - Andre fordringer

	År 2022
1500 Kundefordringer	2 600
1564 Periodisering	36 543
Sum	**39 143**

Konto 1564 gjelder blant annet forskuddsbetalt lisenskostnad for 1 halvvår 2023 fra Lettstyrt AS og avsatt avregning på P-service for perioden oktober - desember 2022, .

Note 16 - Innestående på driftskonto

	År 2022
1921 Bankinnskudd Vipps	8 742
1930 Driftskonto Boligbanken	6 035 066
Sum	**6 043 808**

Note 17 - Egenkapital

	År 2022	År 2021
Innskutt egenkapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital	-13 746 427	-10 347 220
SUM EGENKAPITAL	**-13 716 027**	**-10 316 820**

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

Note 18 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Refinansiering, flytende rente	Refinansiering - utskiftning av radiatorer	Utskifting av radiatorer og refiansiering
Lånenummer:	**96660154296**	**96660140554**	**12139070850**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2019
Rentesats:	3.95 %	4.00 %	2.10 %
Betingelser:			Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2047	28.10.2022	13.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	71 000 000	67 015 842	73 753 684
Lånesaldo 01.01:	0	0	67 015 843
Avdrag i perioden:	835 277	67 015 842	67 015 843
Opptak i perioden:	71 000 000	67 015 842	0
Lånesaldo 31.12:	**70 164 723**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	61 292 167	0	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660154296	36	328 794	11 836 584
	108	268 126	28 957 608
	36	219 456	7 900 416
	36	206 776	7 443 936
	15	184 831	2 772 465
	36	180 734	6 506 424
	36	131 869	4 747 284

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Noter Fjellheim Borettslag

Note 19 - Leverandørgjeld

	År 2022
2400 Leverandørgjeld	1 155 842
Sum	**1 155 842**

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

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2022
2900 Forskudd fra kunder	800
2998 Periodisering	60 003
Sum	**60 803**

Konto 2998 gjelder påløpt strømkostnad for desember 2022.

Note 21 - 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. Salget ble vedtatt av de enkelte borettslagene på ekstraordinærgeneralforsamling i 2017 med 2/3 flertall. 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.

Klientnr. 58 Fjellheim Borettslag org.nr. 951198633

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

☑ *Revisjon*
☑ *Skatterådgivning*
☑ *Økonomisk rådgivning*

Til generalforsamlingen i
Fjellheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellheim Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.399.206. 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

P.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

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, 26.april 2023

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Fjell, den 19 april

Til generalforsamlingene til borettslagene på Fjell
Viktig melding.

Styret i FJELL FYRINGS- OG SERVICESENTRAL ønsker med dette framlegget og gi en orientering om Fyrsentralen.

Fyrsentralen er et viktig virkemiddelapparat for tjenestetilbudet til borettslagene og alle innbyggerne. Fyrsentralen har virket i over 50 år.

Tjenestetilbudet omfatter først og fremst å ha varmt vann i kraner og varme om vinteren. Et stort og daglig vedlikeholdsarbeid med ledningsnettet for vann og avløp.
De sørger for vedlikehold av uteområdene som omfatter klipping av plener, vekster og trær, fjerner trær og andre gjøremål som borettslagenes styrer melder inn.
Vedlikehold av lekeapparater og utelys på fellesområdene.

Vintervedlikeholdet omfatter snøbrøyting av parkeringsarealer, gårdsplasser og interne stier samt strøing når det er glatt.

Fyrsentralen utfører ulike tjenester overfor den enkelte beboer som gjelder nøkler til leilighetene, boder, fellesrom for søppelinnhenting.
Vedlikehold av dører og vinduer.
I samarbeid med styrene inngås det fellesavtaler for å ivareta tjenester i vaskeriene, ulike håndtverkstjenester samt booking av utleie i Det Røde Huset.
Som dere skjønner er Fyrsentralen en viktig aktør for oss alle på Fjell som sørger for at vi skal trives på Fjell, og at alle våre fellesområder blir ivaretatt på en god måte.
Det er veldig lett å kritisere og noen ganger være ergerlig, men husk at FYRSENTRALENS ANSATTE JOBBER FOR OSS OG DE GJØR SITT BESTE FOR AT ALLE SKAL TRIVES.

ET VIKTIG INSTRUMENT SOM VI HAR SOM NESTEN INGEN ANDRE BOLIGBYGGELAG HAR. VI ER HELDIGE.

HILSEN
STYRET I FJELL FYRINGS-OG SERVICESENTRAL

TORE E. HANSEN
STYRELEDER

INTERN

5 Oppsummering av tilstand, tiltaksliste med prioritering

Den branntekniske tilstanden til Fjellheim borettslag bærer preg av da blokkene ble bygget, med datidens byggeskikk og forskrifter. Men det er gjennomført noen oppgraderingstiltak, som nye balkonger og brannsikring av disse, utskifting av noe manuelt slokkeutstyr, branntetting m.m.

Av vesentlige oppgraderingstiltak kan nevnes uklassifiserte dører mellom korridorer og trapperom/sikringsrom, åpne søppelsjakter, manglende automatisk brannalarmanlegg og ledesystem, samt manglende dokumentasjon iht. FOB og HMS-forskriften. Forøvrig vises det til tiltaksliste med prioritering nedenunder.

Dersom tiltak angitt i denne rapporten utbedres mener Multiconsult at det branntekniske sikkerhetsnivået for boligblokkene vil være tilfredsstillende iht. FOB.

Nedenunder følger en tiltaksliste i prioritert rekkefølge. Se kap. 4 for mer detaljert info. for avvik, beskrivelse og tiltak:

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen
1	5.1	Dører til trapperom, uklassifiserte	Utbedres snarest
2	5.2	Dører til rømningssluser/sikringsrom, uklassifiserte	Utbedres snarest
3	4.2	Søppelrom, åpne sjakter	Utbedres snarest
4	8.1	Utstyr plassert i rømningsveier (sikringsrom)	Utbedres snarest
5	1.1	Brannkonsept, tilstandsrapport, brannteknisk dokumentasjon	Utbedres snarest
6	1.2	Service- og kontrollavtale, røykluker	Utbedres snarest
7	1.3	Rutiner, organisatoriske tiltak, dokumentasjon	Utbedres snarest

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen
8	5.3	Dører til leiligheter, sjekke klassifisering	0-2 år
9	9.1	Brannalarmanlegg fellesarealer	0-2 år
10	9.2	Ledesystem fellesarealer	0-2 år
11	5.5	Dørpumpe på dør til tavlerom i kjeller	0-2 år
12	9.3	Skifte ut gamle brannlangeskap. sluseventiler byttes til kuleventiler	0-2 år
13	3.1	Seksjonering av oppforet tretak	0-2 år
14	10.1	Kjøreadkomst brannvesenet, avklares	0-2 år

INTERN

INTERN

Tilstandsgrad 1			
Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen
15	5.4	Dører til tekniske rom og øvrige kjellerdører skiftes	2-5 år
16	4.1	Oppdeling av oppforet tretak verifiseres	2-5 år
17	10.2	Merking/skilting av tørropplegg uttak	2-5 år
18	6.1	Brennbare materialer og innredning i kjellere ryddes	2-5 år
19	1.4	Orienteringsplaner, mangler ved brannalarmsentraler	2-5 år

INTERN

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i 2023

Dette er valgkomiteens innstilling etter møte i valgkomiteen.

Stilling	Navn	Bor	PÅ/ikke på valg
Leder	Ugur Cetin	164 A	Ny
Styremedlem	Simen Wetterstad	164 C	Ikke på valg
Styremedlem	Christian F. Alme	115 C	Ikke på valg
Styremedlem	Ømer Arican	164 B	Ikke på valg
Styremedlem	Torbjørn Måge Alfsen	115 B	Ny
1. Varamann	Christian Bomengen	115 A	Gjenvalg
2. Varamann	Jarle Lindberg	164 C	Ny
3. Varamann	Grethe Bøe	115 B	Gjenvalg
4. Varamann	Berit Opperud	164C	Gjenvalg
5. Varamann	Ivanka Hansen	115 D	Ny

Neste års Valgkomite er foreslått til:

Leder	Hanne Engebretsen	164 C
	Margrete S. Olaussen	164 D
	Gro Hagen	164 C

Det er full enighet i Valgkomiteen at det ikke økes i Honorarer i 2023.

For Valgkomiteen

Hanne Engebretsen Margrete S. Olaussen Gro Hagen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022
SAMEIET FJELL FYRINGS- OG SERVICESENTRAL

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
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		
Sum driftsinntekter		**23 426 713**	**20 929 768**	**23 411 711**	**26 380 309**
Driftskostnader					
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
Brenselskostnader	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
Sum driftskostnader		**22 383 790**	**22 638 276**	**29 695 844**	**25 241 259**
Driftsresultat		**1 042 924**	**-1 708 508**	**-6 284 133**	**1 139 050**
Renteinntekter		45 788	36 994	40 000	45 000
Rentekostnader		77 102	-		153 700
Andre finansintekter/kostnader					
Netto finanskostnader/inntekter		**-31 314**	**36 994**	**40 000**	**-108 700**
Årets resultat		**1 011 610**	**-1 671 514**	**-6 244 133**	**1 030 350**

Disponering:		
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	
Sum disponeringer	**1 011 610**	**462 724**

Balanse pr 31.12.22

Sameiet Fjell Fyrings- og Service sentral

Eiendeler

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
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
Sum varige driftsmidler		**21 653 772**	**13 851 321**
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd øremerket vintervedl.h.fond		-	5 136 705
Langsiktig fordring			
Netto pensjonsforpliktelse/overfinansiering	2	787 071	889 903
Sum langsiktig fordring		**787 071**	**889 903**
Sum anleggsmidler		**22 440 843**	**19 877 930**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	229 958	380 871
Andre omløpsmidler			
Beholdning av gass, biobrensel	11	651 713	694 500
Bankinnskudd og kontanter			
Kasse, bankinnskudd	12	11 045 460	9 778 321
Sum omløpsmidler		**11 927 130**	**10 853 693**
Sum eiendeler		**34 367 972**	**30 731 622**

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

Egenkapital og gjeld

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

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

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

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

Pensjonsforpliktelser

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

Note 1
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
Fjelldalen 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
Sum driftsinntekter				**23 426 713**

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 feriepenger)	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
Sum lønn og personalkostnader	**7 355 852**	**7 577 473**

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 forsikringsselskap.

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**
Sum honorar for lovpålagt revisjon	**15 000**	**24 618**

Note 4
Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

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

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

Note 5

Brenselskostnader	2022	2021
Briketter	6 571 037	7 091 285
Gass	1 782 823	868 726
Strøm el.kjeler	568 905	476 928
Sum brenselskostnader	**8 922 765**	**8 436 939**

Note 6

Vedlikehold fyringsanlegg	2022	2021
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	
Sum vedlikehold fyringsanlegg	**873 362**	**1 543 025**

"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

Vedlikehold vaktmester/uteområder	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
Sum vedlikehold vaktmester/uteområder	**546 885**	**351 671**

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

Note 8

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

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

Note 9

Annen driftskostnad	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
Sum andre driftskostnader	**1 771 883**	**1 816 161**

"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
Sum andre kortsiktige fordringer	**229 958**	**380 871**

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

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
Beholdning pr 31.12	**651 713**	**694 500**

Note 12
Bankinnskudd

	2022	2021
Driftskonto	6 810 698	5 480 961
Likviditetskonto	4 035 171	4 006 901
Skattetrekk	199 591	290 460
Sum bankinnskudd	**11 045 460**	**9 778 321**

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
Sum innskudd fra sameierne		**kr.**	**5 130 600**

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	**Boligbanken**
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
Lånesaldo 31.12	**2 716 658**

Det er ikke stillet pantesikkerhet for lånet.

Note 16
Leverandørgjeld

	2022	2021
Sum leverandørgjeld	**2 447 149**	**2 324 795**

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
Sum kortsiktig gjeld	700 210	764 886

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 År 2022	Regnskap År 2021	Budsjett År 2022	Budsjett År 2023
Inntekter					
Andre inntekter	1	4 331 568	4 539 835	4 324 918	4 739 776
Sum inntekter		**4 331 568**	**4 539 835**	**4 324 918**	**4 739 776**
Driftskostnader					
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
Sum driftskostnader		**4 461 743**	**4 538 845**	**4 323 999**	**4 740 226**
Driftsresultat		**-130 175**	**990**	**919**	**-450**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		0	1 573	1 000	600
Sum finansinntekter / finanskostnader		**0**	**1 573**	**1 000**	**600**
Årets resultat		**-130 175**	**2 563**	**1 919**	**150**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-130 175	2 563	0	0
Sum disponeringer		**130 175**	**-2 563**	**0**	**0**

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2022-12

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

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

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2022-12

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

Sted:_____, dato:_____

Grete Frøiland
Styreleder

Anne Grethe Johansen
Styremedlem

Trude Gustava Williamson
Styremedlem

Anne-Karin Riise
Styremedlem

Noter Norfri A/L Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

	År 2022
3092 Koll.start/bredbånd	3 066 252
3192 Koll. start -nyhetsbaserte kanaler (avg.fritt)	1 265 316
Sum	**4 331 568**

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

	År 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230
Sum	**4 230**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2022.

Note 3 - Styrehonorar

	År 2022
5330 Styrehonorar	30 000
Sum	**30 000**

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	År 2022
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	15 124
Sum	**15 124**

Note 5 - Energi

	År 2022
6200 Elektrisk energi	15 542
Sum	**15 542**

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
Sum	**1 602**

Note 7 - Aksje

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

Note 8 - Andre fordringer

	År 2022
1564 Periodisering	1 307 668
Sum	**1 307 668**

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
SUM EGENKAPITAL	**1 614 102**	**1 744 276**

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
Sum	**-198 443**

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

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

VELKOMMEN

TIL

FJELLHEIM BORETTSLAG



VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE BEBOERE

(brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av eierandelen)

INNHOLDSFORTEGNELSE

STYRET	1
SERVICE	2
TILITSVALGTE	3
GÅRDSREGLEMENT – HUSORDENSREGLER	4
NØKLER - TELEFONI – TV – BREDBÅND – STRØM	8
POSTKASSESKILT – RINGESKILT – DØRSKILT	9
HUSKELISTE:	
HELE ÅRET	10
OM VINTEREN	10
REGLER FOR BRUK AV VASKERIENE	11
FELLES EIENDOM	12
LYS I TRAPPEGANG OG SIKRINGSROM	13
LUFTING	13
BRUKER DU VARMT VANN UKRITISK?	13
VENTILASJONSANLEGGET	13
AVFALL – KILDESORTERING	13
VAKTMESTERENS PLIKTER	14
BEBOERNES PLIKTER	14
RETNINGSLINJER FOR FASADER OG BALKONGER:	
Markiser – stoff	15
Blomsterkasser	15
Oppheng av utelamper o.a. på balkongvegger	15
Preparering av balkonggulv	15
Vask av balkonggulv	15
Termometer	15
REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUSDYR:	
Regler for hundehold	16
Katter	16
PARKERING: Regler for tildeling av plass	17
Plasser med kontakt for motorvarmer	17

Fjellheim borettslag

Lauritz Hervigsvei 164B
Tlf: 32 81 17 04
e-mail: fjellheim.brl@gmail.com
fjellheim.lettstyrt.no

Kontortid: Onsdager kl 1800 - 1900

STYRET

• Leder	Anne-Karin Riise	Tlf:	91 36 62 77
• Nestleder	Ugur Cetin	"	93 28 24 38
• Sekretær	Bente Blomholt	"	41 30 82 17
• Styremedlem	Ømer Arikan	"	91 39 71 60
• Styremedlem	Simen Wetterstad	"	40 47 64 36
• 1. vara	Christian Alme	«	93 08 55 52

SERVICE

• Fyrsentralen	(dagtid)	"	31 09 94 40
• Fyrsentralen	(kveld/natt i nødsituasjoner	"	90 96 04 70

TILLITSVALGTE

Oppgang		Vaskeri
115A	Gro Løvf	Gro Løvf
115B	Gunn B Andreassen	Gunn B Andreassen
115C	Ellen Granbakken	Anne-Karin Riise
115D	Ellen Granbakken	Ellen Granbakken
164A	Ugur Cetin	Ugur Cetin
164B	Ømer Arikan	Ømer Arikan
164C	Hanne Engebretsen	Hanne Engebretsen
164D	Anne Østhagen	Anne Østhagen

VAKTMESTER

Vaktmester for blokk 17 (115) er Hoxha
Vaktmester for blokk 18 (164) er Hoxha
Vaktmestrene er ansatt på 7 1/2 timer pr uke hver, fordelt på mandag - onsdag - fredag.

GÅRDSREGLEMENT OG HUSORDENSREGLER I FJELLHEIM BORETTS LAG

Eiendommen er borettslagets eiendom og alle medlemmer må påse at den inn- og utvendige behandling er forsvarlig. Utgiftene utenom leilighetens vedlikehold betales av alle. Uforsiktig behandling vil derfor straffe seg . Den enkelte leilighet fra og med entredøren samt tilhørende boder er beboernes spesielle eiendom som man plikter å vedlikeholde for egen regning. Ellers fremheves at det å bo i blokk innebærer å ha en gjensidig forståelse for eldres behov for ro, og barns behov for naturlig utfoldelse.

Vesentlig mislighold av husordensreglene fører til oppsigelse av leieforholdet.

1. Ro

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00

2. Fra kl. 23.00 skal det ikke finne sted støyende egen- eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

3. I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.

4. Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager.

   Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, og fra kl. 07.00 til kl. 17.00 på lørdager. Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften til kl. 15.00. Vi ber alle vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer sent hjem på natten, eller går tidlig
   før andre normalt har stått opp.

2. **Låsing**

Ytterdører, samt dører til kjeller og boder skal holdes låst hele døgnet. Ingen må åpne for ukjente personer, men kun for besøkende til en selv.

Barn må ikke ha nøkkel til annet enn leilighet og hovedinngangsdør. (Egen barnenøkkel)

3. Dyrehold.

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

1. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

2. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og Politivedtekter. Det er kun tillatt med 1 hund.

3. Hund skal alltid gå i bånd på borettslagets eiendom.

4. Hunden får ikke gjøre fra seg på plener og områder rundt blokkene.

Etterlatenskaper skal fjernes.

5. Eieren er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

6. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligens, jfr. lagets vedtekter pkt. 4.2-2

4. Renhold.

Renhold av gang og trapper ned til etasjen under skjer etter tur. Gang- og trappevask foretas enten en eller to ganger i uken. Vaskerom og andre fellesrom reingjøres straks etter bruken. Veggene holdes også rene.

5. Vaskerom.

Vaskerommet nyttes etter tur etter oppsatt liste som settes opp i vaskerommet. Det settes en generell grense for benyttelse av vaskerommene inntil kl.22.00 på hverdager og kl.18.00 på lørdager. Forøvrig kan hver oppgang vedta egne vasketider, dog ikke vesentlige innskrenkninger av de generelle vasketidene. Hver bruker disponerer vaskemaskinene den oppsatte tid, og tørketrommelen en halv time etter vasketiden. Maskinene reingjøres straks etter bruken. Søn- og helligdager må vaskemaskiner / tørketrommel ikke benyttes, heller ikke tøy henges ut på tørkeplass. Feil med maskiner og andre bruksting meldes straks til beboerrepresentanten. Aldersgrense er 18 år for å betjene utstyr i vaskeriet iflg. Arbeidsmiljøloven

6. Parabolantenne.

Det er <u>forbud</u> mot paraboler i borettslaget.

7. Markiser

skal være ensartet etter styrevedtak jfr. lagets vedtekter pkt. 5.7. I - II
Stoffet på markisene heter Tempotest Para og er tilgjengelig hos alle markiseleverandører. Etter brannsikring er det spesielle oppheng til markiser.

(a) Grønn 5398/78
(b) Grå 5374
(c) Utvendige persienner skal være lys grå.

8. Fellesrom.

I Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal det ikke settes noe uten spesiell tillatelse av beboerrepresentanten. Sykler settes i dertil bestemt rom, og må ikke settes i oppgangen. Motorsykler som lagres må ikke settes i kjeller eller boder uten at bensintanken tømmes. Det må heller ikke oppbevares bensin eller andre ildsfarlige stoffer.

9. Det er forbudt å oppbevare, bruke og omsette narkotiske stoffer i borettslaget. Jfr. lagets vedtektenes pkt. 4-1.3

10. Renovasjon.

Se brosjyre for kildesortering.

1. Våtorganisk avfall (matavfall – plantevekster) Container inne
2. Restavfall (avfall som ikke kan kildesorteres) Plast Container inne
3. Papir / papp / glass og metall. Container ute.

a. Glass og metall i container ute. Spesialavfall som maling, matolje o.a. petroleumsprodukter kan leveres til Sameiet Fjell Fyrings- og servicesentral
b. Større ting som kjøleskap, møbler og lignende, kan man få hjelp til å fjerne ved å kontakte Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral tlf. 31099440
c. Borettslaget vil fakturere avgift for bort kjøring. Alle forretninger som selger elektriske hvitevarer, er pålagt av myndighetene å motta dette vederlagsfritt fra kundene.

Borettslaget har innført videoovervåkning slik at søppel og andre ting som plasseres i fellesrommene vil bli fjernet og vedkommende vil bli belastet for utgifter og et ekstra gebyr på kr 500,-ilegges dersom beboer ikke selv avtaler henting med Fyrsentralen.
NB! Det er forbudt å sette ned bygningsmateriell som f.eks. gammelt kjøkken.
<u>Se vedtektenes pkt. 5-3 som omhandler regler for oppussing/endring.</u>

11. Klosett.

Til klosett benyttes kun klosettpapir. Kast ikke noe annet i klosettet! Er det kastet ting i klosettet som forårsaker forstoppelse slik at det blir skade, gjøres vedkommende økonomisk ansvarlig for de påførte utgifter for laget.

12. Balkonger.

a. Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det blir for stor belastning på takrennen og renner ned på balkongen under.
b. Mating av fugler og andre dyr på og fra balkong er forbudt.
c. Det er forbudt å kaste gjenstander, sigaretter, aske, søppel, mat eller annet ut fra balkong.
d. <u>Balkongen er ikke et oppbevaringssted</u>, her skal det <u>kun</u> være bord, stoler og litt blomster.
e. Det er **<u>forbudt</u>** med åpen ild som stearinlys, kull- og gassgrill

13. Lufting/Risting/Tørk av tøy

(a) Det er <u>forbudt</u> å lufte ut i gangen. Bruk vindu eller balkong.
b. Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er <u>forbudt</u>.
c. Lufting av tøy ut av vindu er <u>forbudt</u>.
d. Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

14. Kjøkkenventilator

Kjøkkenventilatorer må ha kullfilter. Det er forbudt å koble kjøkkenventilator til eksisterende ventilasjonsanlegg.

15. Parkering.

a. All parkering i og ved gårdsplass og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også besøkende.
b. All parkering skal foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelsene er å anse som en del av borettslagets vedtekter jfr. pkt. 4-2.1
c. Fjellheim har avtale med P-service som kontrollerer og ilegger gebyrer.

17. Innkjøp.

Ingen annen enn de styret har gitt fullmakt må foreta innkjøp på lagets regning. De som har slik fullmakt må be om at regning blir sendt lagets leder. Ingen regninger betales hvis de ikke er anvist av lederen.

18. Henvendelser.

Henvendelse angående borettslaget generelt rettes til lederen. Problemer/klager i oppgangen søkes først løst via beboerrepresentanten i oppgangen. Henvendelser til NBBO skjer også gjennom borettslagets styre. Møt opp på de tillyste møter i borettslaget og husmøter. Det er der du skal fremme dine meninger. Alle klager skal være skriftlig med påført dato og underskrift.

Det henstilles til alle beboere å hjelpe til med å beskytte grøntanlegg, plener og blomsteranlegg som tilhører borettslaget. Det er i vår egen interesse hvordan vi vil ha det så vel ute som inne.

Vær vennlig å forklare dine barn nødvendigheten av å følge husordensreglene. Alle må legge godviljen til, så vi kan leve godt sammen i vårt lille samfunn - borettslaget.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

Nøkler

Det finnes 2 typer nøkler til hoveddør. Den ene går til alle fellesrom i tillegg og er kun beregnet på de voksne.
Den andre går **kun** til hoveddør og er beregnet på barn, dersom de skal ha nøkkel.

Fellesrom er:

- Kjeller med vaskeri og boder
- Underetasje med boder og søppelrom

Barn skal **ikke** ha nøkkel til fellesrommene.

Bredbånd-Tv

Det er installert Tv og bredbånd fra Get i alle leiligheter. Dekoder og Modem hentes gratis hos Get. Flere kanaler og større kapasitet på internett leveres mot betaling. Grunnpakke, samt lavest hastighet på internett er lagt inn i fellesutgiftene.

Strøm

Det har kommet nye regler for tilkobling til strømnettet. Når en leilighet nå blir solgt går abonnementet på måleren direkte over til en såkalt strøm pol. ***Ny eier må nå bestille strøm innen 14 dager.*** Tar det lenger tid vil man nå måtte betale et gebyr for å få måleren koblet til nettet igjen.

POSTKASSESKILT / RINGESKILT

Det er av stor betydning at postkassene og ringetavlene i borettslaget er riktig merket. Borettslaget har videre bestemt at disse skiltene skal være originale. Det er derfor ikke tillatt å klebe lapper eller merke postkassene med tusj o l.

DØRSKILT

Styret i Fjellheim borettslag pålegger alle beboere å anskaffe navneskilt til dørene inn til leilighetene sine. Dette av hensyn til sikkerhet, og av hensyn til besøkende. Dersom du ikke allerede har skilt, kan det bestilles. Det er et messingskilt med noe utskjæring på sidene.

Vi ber derfor om at du fyller ut dette skjemaet og returnerer det snarest og innen en uke etter innflytting til Fjellheim borettslag, Skjemaet kan også leveres til våre styremedlemmer eller tillitsmenn. Leveringstid for skiltene er omlag en uke.

Skiltene blir laget og montert av fyrsentralen.

Kostnadene til skilt belastes borettslagets fellesutgifter.

BESTILLING (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn: _____
(den som eier eller leier boligen)

Adresse:_____ Leilighet nr: _____

Tekst på postkasseskilt: (Maks tre linjer) - 15 tegn pr linje

.....
.....
.....

Tekst på ringetavle : (Kun forbokstav og etternavn på EN person)13 tegn pr. linje

.....

Tekst på dørskilt: (Maks to linjer – 15 tegn pr linje)

.....
.....

HUSKELISTE

HELE ÅRET:

- **Banking, boring og annen støy fra leilighetene i f m vedlikeholdsarbeidet, oppussing o l er ikke tillatt fra kl 1700 på lørdager til kl 0700 mandager (Husordensreglene pkt 1.4).**
- **Maskiner som forårsaker larm må ikke benyttes i leilighetene etter kl 2100 på hverdager (Husordensreglene pkt 1).**
- **Mat, vann mm skal ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.**
- **Kjøkkenvifte (avtrekk) skal ikke kobles på luftekanalen. Kjøkkenvifter må ha kullfilter.**
- **Ventilene skal stå helt åpen hos alle for å få jevnt avtrekk. (Det gjelder både kjøkken og bad.)**

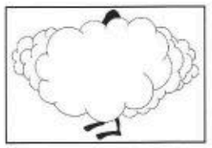
OM VINTEREN:

- **Hver enkelt skal rydde snø fra eget parkeringsfelt.**
- **Bilen må holdes ren for snø slik at p.vakt kan se skilt som skal ligge synlig i frontruta.**
- **Styrken på radiatoren bør settes ned fremfor å lufte i lang tid. Vi har dessverre store fyringsutgifter og det berører hver enkelt.**
- **Ved kuldegrader må radiatoren stå litt åpen (på) ved lufting (ellers kan koblingen sprekke og medføre vannlekkasje).**

REGLER FOR BRUK AV VASKERIENE

Hver etasje har egen vaskedag hver 14 dag. Lørdag er åpen for alle.

1. Alle brukere (uansett vaskens størrelse) skal rengjøre vaskeriet
   - vask av topp-plater på vaskemaskinene / tørketrommel
   - rengjøring av såpekopper
   - kosting av lofilter / fjerning av lo på tørketrommel
   - vasking av gulv inkludert forhøyning rundt maskinene (skyllevann MÅ helles i renna og IKKE i vaskekum)
   - rengjøre sluk i renna bak maskinene, samt skylle denne
   - ta med seg all form for tomemballasje



2. Oppsatt vaskeliste følges slik at etasjen som har vask gjeldene dag har førsteprioritet såfremt beboeren skriver seg på vasketavla innen kl 20:00 kvelden før.

3. Dersom det er ledig tid på tavla etter punkt 2 kan andre beboere skrive seg på lista etter kl 20:00 kvelden før.

4. Det er ikke tillatt å stryke ut eget eller andres nummer på tavla. (Dersom noen er urettmessig oppført må tillitsmann/kvinne for vaskeriet eller tillitsmann/kvinne for oppgangen kontaktes.)

5. Det er ikke tillatt for andre å bruke vaskeriet når en beboer har reservert en vaskeperiode. Unntatt er tørketrommel som kan brukes ½ time over egen vaskeperiode.

6. Dersom en beboer som har reservert vaskeperiode ikke har ankommet vaskeriet innen 15 minutter etter oppsatt tid, kan andre overta perioden.

7. Det er ikke tillatt for andre enn oppgangens egne beboere å bruke vaskeriet, heller ikke for beboere å vaske klær for andre.

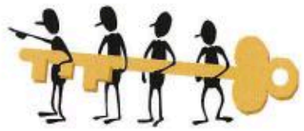
8. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på helligdager.

9. Brudd på disse bestemmelsene bes rapportert til styret og kan ved gjentatte brudd føre til utestenging fra vaskeriet.

10. Det er forbudt å vaske mopper i vaskemaskinene.

11. Det er forbudt å bruke Klor i vaskemaskinene.

NB! Vasketiden er max 3 timer pr. gang og 6 timer pr. uke.



FELLES EIENDOM|

Fjellheim borettslag er vår felles eiendom.
Dette gir oss alle rettigheter og plikter, og et felles ansvar for hvordan vi behandler den eiendommen vi har både inne og ute.

Alle «felles utgifter» vi pådrar oss medfører økning av husleien for alle beboere, herunder sløsing med strøm i alle fellesområder og reparasjoner etter hærverk.

HÆRVERK

Det forekommer dessverre en del hærverk i våre blokker, spesielt på vinduer, dører og ikke minst heiser. Dette ser bare ut til å øke. Utbedring av skader forårsaket av hærverk påfører borettslaget årlig store kostnader. Disse kostnadene må alle beboerne være med på å betale.

Vi har i tidligere informasjon oppfordret beboerne til å hjelpe til å få slutt på problemet, uten å lykkes. Vi går derfor ut med denne oppfordringen på nytt.
Meld fra hvis du vet hvem som gjør hærverk – slik at utgiftene til reparasjoner havner der de skal – hos utøveren og dennes familie.

LYS I TRAPPEGANG / SIKRINGSROM

Det er helt unødvendig at lyset står på i trappegangen hele kvelden og natten. De som bruker trappen må selvfølgelig få slå på lyset, men de kan også slå det av når de går inn i sin egen etasje.

Lyset i sikringsrommene behøver heller ikke være tent unntatt når noen har noe der å gjøre. Disse rommene skal heller ikke brukes som oppbevaringsplass. Ignoreres dette, vil rommet av sikkerhetsmessige hensyn bli tømt og tingene kastet uten varsel.



Vi foreslår at beboerne i alle oppganger viser et ansvar og sørger for at kun følgende felleslys står på om kvelden: Utelys og lys ned til Kjelleren. Dette gir godt nok lys for alle i inngangspartiet.
Husk også å slå av lyset i kjellerrommene når du har vært der. Dette gjelder både ved bodene i underetasjen, i vaskerom, kjølerom og kjellergang. I kjellergangen er det lysbryter rett ved siden av alle heisene.

LUFTING

Vi har alle merket at prisen på vann og varme har gått betraktelig opp. Dette gjør at vi også må «bruke hodet» når det gjelder lufting.
Dersom det anses nødvendig å lufte i trappegangen, må den som åpner også lukke etter

en stund. Lufting av «innergang» skal skje gjennom sikringsrommet.
Den som åpner, skal også lukke. Husk å sette på stormkroken når vinduet åpnes.

Det gjøres også oppmerksom på at døren inn fra trappegangen ikke må settes opp ved å sette noe, f.eks. en avis, mellom hengslene. Festene kan løsne. Denne døren skal også normalt være lukket. Det skal under ingen omstendigheter luftes denne veien.
Dobbel glassdør i underetg. skal alltid være lukket i vinterhalvåret.
Tenk på de som bor i denne etasjen!!

Når det gjelder lufting i leilighetene, bør vinduene åpnes helt en kort stund, fremfor å stå litt oppe hele tiden. Hvis grunnen til åpne vinduer er at rommet er for varmt - skru heller radiatorene ned.

BRUKER DU VARMT VANN UKRITISK?

Husk at overforbruk av vann og varme fører til økte utgifter for borettslaget som igjen må tas inn igjen på husleia.

VENTILASJONSANLEGGET

- Det er ikke lov å montere skap foran ventilasjonsanlegget
- Det er ikke tillatt å koble ventilator til eksisterende ventilasjonsanlegg hverken på kjøkken eller bad.
- Kjøkkenventilatorer må ha kullfilter (kullfilter fås til alle typer kjøkkenventilatorer).

AVFALL

Fjellheim borettslag er med på den nye renovasjonsordningen.
Det er viktig at du setter deg inn i hvordan og hvor avfall skal kastes.
Alle leiligheter har fått udelt en bruksanvisning for kildesorteringen, men mangler du denne kontakter du borettslaget. Vi gjengir noen hovedelementer her:

- Plastdunker for våtorganisk (matavfall) er plassert i det lille søppelrommet.
- Beholder for restavfall er plassert innendørs ved hver ende av blokkene.
- Beholder for plast står inne ved restavfallet.
- Glass og metall i container ute. Papp/papir skal i container ute.
- Spesialavfall (maling, lakk ol.) må leveres til en gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å plassere avfall i gangene. Større gjenstander må beboeren frakte vekk selv, benytte container eller avtale bort kjøring med fyrsentralen. (Tlf: 3109440)

Hvem har ansvaret???

DU! har et ansvar for hvordan en oppgang fungerer for beboerne, og ser ut for besøkende - ansvaret ligger ikke bare hos tillitsmenn, vaktmester og styre.

VAKTMESTERENS PLIKTER:

- Hver mandag før kl 0700 skal alle beholdere for våtorganisk avfall kjøres ut fra søppelrommet og plasseres ved restavfall dunkene. Etter tømming kjøres dunkene på plass igjen.
- Skifte lyspærer i trappeoppganger, heiser, underetg og kjeller.
- Feie/spyle gårdsplasser og ellers holde orden rundt blokkene.
- Diverse oppgaver i f m parkeringsplassene.
- Være bindeledd mellom beboere og Fyrsentralen for de arbeidsoppgavene som faller inn under Fyrsentralen.

BEBOERNES PLIKTER

- Det er fortsatt beboernes plikt å gjøre sitt for å holde orden inne og ute - bl. a ved ikke å kaste ut mat, papir og annet fra verandaer og vinduer.
- Lære barna å ikke slenge fra seg søppel hvor som helst.
- Hundeeiere skal ta med seg «hundemøkka» - også fra parkeringsplassene
- Skifte lyspærer i gangen ved leilighetene.
- Vaske gangen + trappa ned til etasjen under på omgang - hver leilighet hver 4. uke.
- Pakke avfall godt inn før det kastes i kildesorteringen (se kildesorteringsbrosjyren og oppslag i oppslagstavla).
- Alt papir - og bare papir og papp - skal kastes i den grønne containeren ute. Pappesker og kartonger skal tråkkes flate før de kastes.
- Plast kastes i egen beholder i restavfalls området.

• RETNINGSLINJER SOM MÅ FØLGES FOR Å TA VARE PÅ BALKONGENE

Markiser - Stoff

Det foreligger styrevedtak på hvilket mønster som skal benyttes på markisestoffet. Dette er fra **Tempotest** og er tilgjengelig hos alle markiseleverandører.

Stoffet heter Tempotest Para - og kan brukes i 2 farger:

- **Nr. 5398/78 - grønn og 5374 - grå.**

Stoffprøver kan ses på borettslagets kontor.

Markisene må plasseres på den måten som borettslaget i samarbeid med balkongleverandøren er kommet frem til.
Nytt i 2011/2012: Det er utarbeidet nye beslag for opphenging av markisene etter brannsikringen. Disse er laget av Alfa Solskjerming.

Blomsterkasser

Det er ikke tillatt å sette opp andre blomsterkasser på balkongfronten eller sidene enn den som er fastmontert av leverandøren.

Oppheng av utelamper eller andre ting på balkongveggene (f. eks blomster (ikke tunge ting))

- På spikerslag der platene er festet: Bor hull og bruk treskrue.
- Utenom disse (bør helst unngås): Bor hull og bruk plugg m/skrue som til gipsplate.
- De grå brannsikre platene i taket og i delet mellom balkongene i A/B og C/D må Ikke males eller bores i. De vil da ikke lenger være brannsikre.

Preparering av balkonggulv

Tregulvet på balkongen må behandles med treolje hvert annet år - om våren. Olje fås ved henvendelse til tillitsmann/kvinne for oppgangen.

Vask av balkonggulv

Det må ikke helles vann utover gulvet. Det blir for stor belastning på takrennen, og renner ned på balkongene under.

Termometer

Det bør unngås at disse skrues fast i aluminiums rammene rundt vinduene, prøv heller med et elektronisk termometer som festes inne med ledning ut gjennom vinduet, eller ha et på balkongen.

Registreringsskjema for husdyr

Eiers navn

Leilighet nr

Type husdyr

Navn

Regler for hundehold

1. Hund skal alltid gå i bånd på borettslagets eiendom.
2. Hunden får ikke gjøre fra seg på plener og områder rundt blokkene. Etterlatenskaper skal fjernes.
3. Max en hund. Se vedtektene pkt. 4-2-2
4. Avl er ikke tillatt
5. Hunden må ikke forstyrre andre beboere med bjeffing og uling.
6. Dersom disse reglene ikke overholdes blir det regnet som vesentlig mislighold og borettslaget kan gå til oppsigelse av leieforholdet.

Katter

Katteeiere må passe på at katten ikke er til sjenanse for noen, og ikke bruker f.eks. sandkassene ute til toalett. De må også passe på at katten ikke klatrer over til naboens vinduer og balkong.

Ovenstående regler vil bli overholdt

Drammen,

_____

Eier



Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser.

- 2 ved innkjøring til 164
- 1 ved 115A og B, + en stor ved 115D.

Har beboer privatbil kan man få tildelt en biloppstillingsplass. En person i husholdningen må også ha gyldig førerkort. Skilt med leilighetsnummer bestilles på borettslagets kontor og settes opp av parkeringsansvarlig.
Skiltet koster kr 150,- som fås refundert mot kvittering ved fraflytting av leiligheten. Når en beboer flytter **skal** skiltet leveres inn. Ny eier av leiligheten får skiltet utlevert igjen - mot betaling av kr 150,-, og blir tildelt plass der det er ledig. Samme plass følger nemlig ikke leiligheten. Det kan være beboere i 115A-B og 164 som står på venteliste for å flytte fra den store plassen ved 115 til en av de mindre parkeringsplassene. Nye beboere tildeles først plass på den store plassen ved 115.
Der finnes også 9 merkede plasser for gjesteparkering. Disse er kun beregnet på gjester, **ikke fastboende – heller ikke deres arbeidsbiler**.

Det er *ikke* tillatt å parkere på gårdsplassen - unntatt for av- og pålessing (max 20 min). Ved inn- og utflytting får man selvfølgelig lov til å parkere der den tiden det tar å bringe flyttelasset inn eller ut. Borettslaget har avtale med P-service som sjekker parkerte biler til uregelmessige tider og ilegger ulovlige parkerte biler en parkeringsavgift . Beboerne må sørge for å informere sine gjester om parkeringsbestemmelsene. Skal man ha besøk av håndverker kan man henvende seg til sekretær/leder som skriver ut midlertidig parkeringstillatelse.

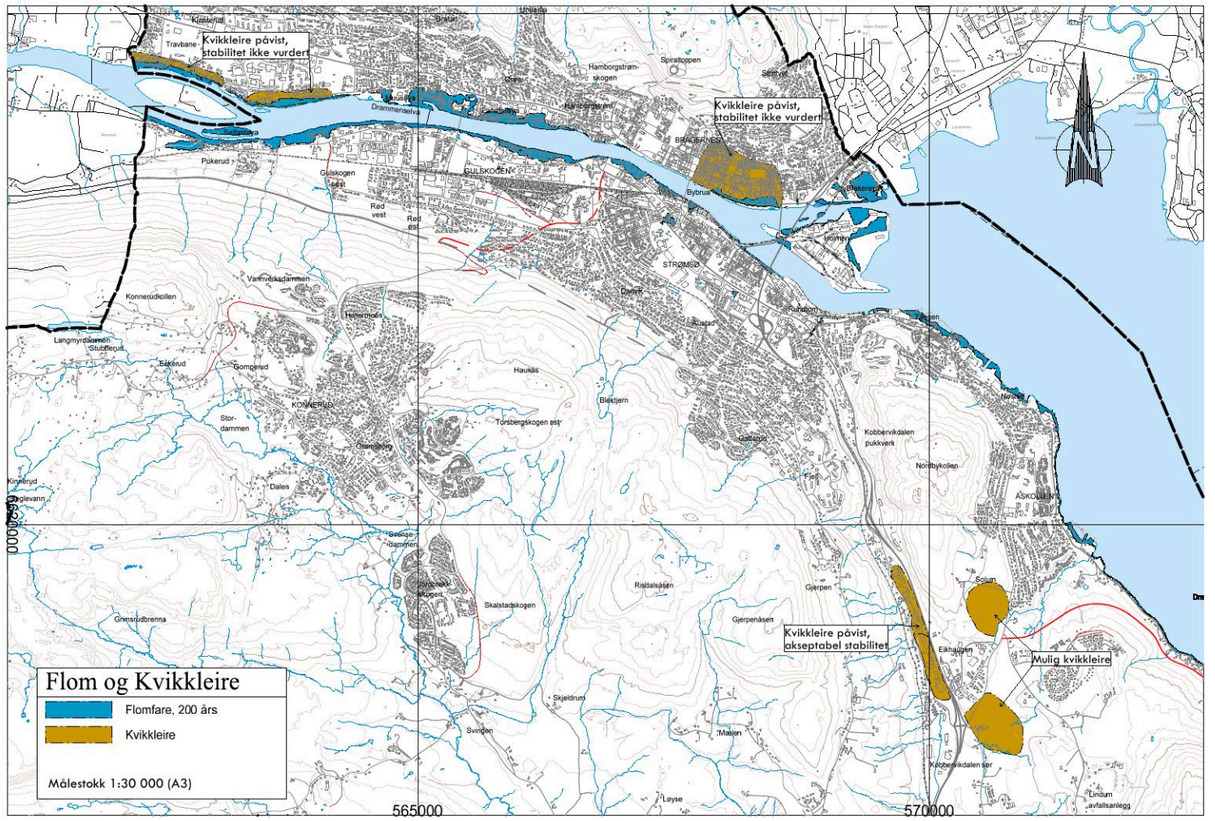
**Plassering av uregistrerte biler på borettslagets eiendom er i utgangpunktet ulovlig. På reservert oppstillingsplass godtas egen bil inntil 3 md.
Bilen må kunne flyttes i forbindelse med f.eks. total snørydding av plassene etter ekstremt stort snøfall. Snørydding forøvrig av eget felt utføres av beboeren.**

Plasser med kontakt for motorvarmer

**Både ved 115 og 164 er det noen plasser med kontakt for motorvarmer - tilsammen 79, KUN FOR MOTORVARMER - IKKE KUPEVARMER. Det er strømbegrensning på 600W. Strømmen styres med termostat som slår inn ved - 2°C, og står på så lenge det er kaldere enn det. Det må påses at kontakt og støpsel til enhver tid er rengjort og ikke våt eller full av snø.
Hver høst sendes det ut et skriv om at de som ønsker motorvarmerplass må melde fra til borettslagets kontor. Nøkkel blir utlevert mot kvittering på at avgiften er betalt.**

**De som ønsker å bruke motorvarmer har fortrinnsrett til disse plassene. Andre må da eventuelt finne seg i å bytte plass.
De som betalte for motorvarmerkontakt siste sesong har fortrinnsrett neste Sesong.**

Bruk av motorvarmer koster p. t. kr 500,- pr sesong.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lauritz Hervigs vei 115C
Postnummer: 3035
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: U0101
Dato: 30.07.2024 9:35:22
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2397

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 79
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158568705

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

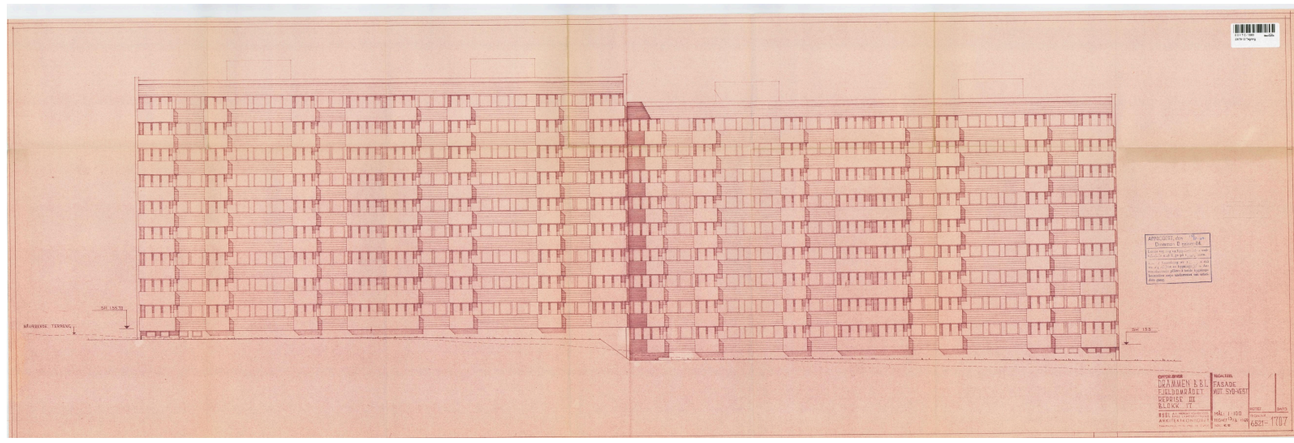
Tiltak på elektriske anlegg

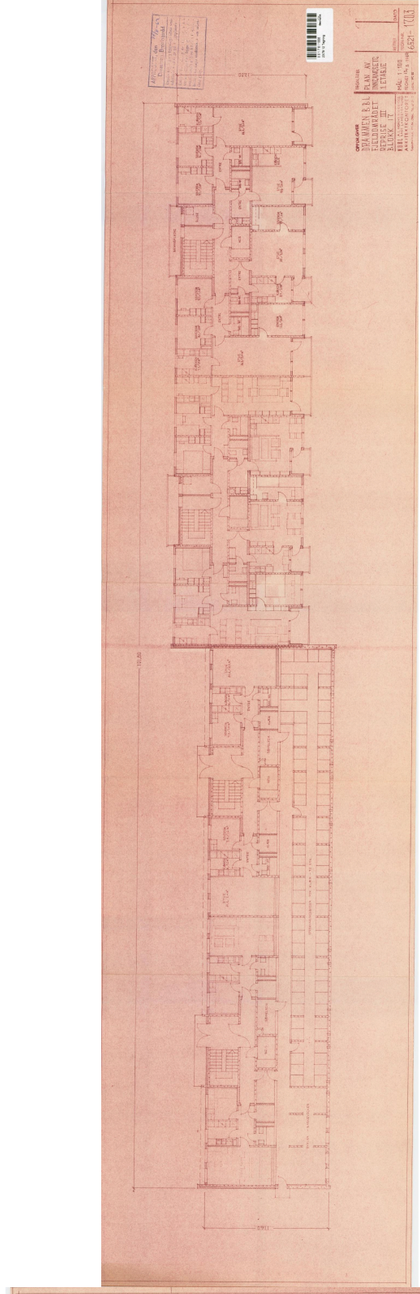
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

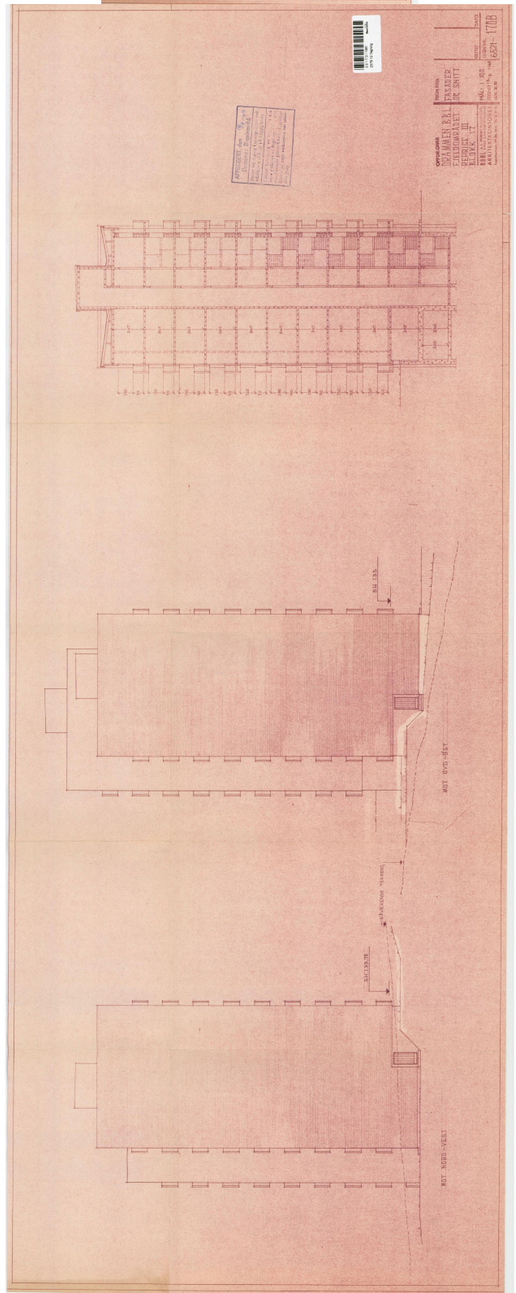
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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




PLAN AV
INNENDØRER
1 ETASJE
1:100
1110


PLAN AV
TAKKANT
1:100
1110
MOT ØVRE-ØST
MOT NORD-VEST

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2014–2036

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

21.09.2015 - endret etter forhandlinger om innsigelser.



BYPLAN 2014

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....4
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN

   BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....6
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....7
4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME.....8
5. HANDEL.....9
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....10
7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

   FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK.....11
8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

   LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....14
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER.....15
10. BESTEMMELSER FOR BRUK AV SKILT OG REKLAME.....15

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71.
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Kommuneplanens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et fullstendig og detaljert bilde på gjeldende arealbruk eller endringsbehov innenfor byggesonen. Avgrensingen mellom byggeformål og LNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensing av underformål i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. og 11-10 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 1000 kvm
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø og grunnarbeider innenfor areal vist som havneområder. Arealbruken på utfyllingsarealet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommunedelplan sentrum.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planframstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy (jf bestemmelser i pkt 6.4)
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

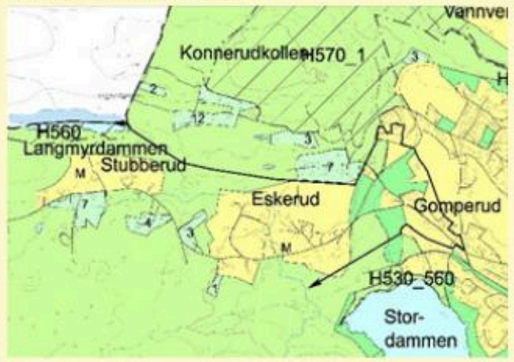
Transformasjonsområder for byutvikling
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området som behandles av bystyret, eller en samlet arealplan for hele det aktuelle transformasjonsområdet.

For hvert av transformasjonsområdene C, E og F skal det stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang/sykkelsystemet utenfor planområdet som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal defineres i samarbeid med Statens Vegvesen, og tas inn i detaljreguleringsplanene.

Transformasjonsområde G, Nybyen
Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen kan flyttes.

Konnerud og Skoger
Innenfor bydelen Konnerud og i Skoger bydel nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boliger/boligenheter pr. år inntil nødvendig veikapasitet er gjennomført (Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud). Utbygging av boliger etter plan for fortetting ved Konnerud senter (merket med O på

plankartet) og nordre del av Skalstadskogen (merket med N på plankartet), er unntatt fra denne kvoten. For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset tillates det ikke ny bebyggelse før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien.



Brakerøya
For område 5 og 3 på Brakerøya må overordnede løsninger for samferdselstiltak være avklart gjennom vedtatt reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter § 20-1.

For område 4 (kombinert formål bybebyggelse i enden av motorvegbrua på Brakerøya) må samferdselstiltak være sikret gjennomført før det tillates utbygging i området. Hensyn til veien, byggegrenser og støyforhold skal ivaretas ved planlegging og utbygging.

Holmen
Områder vist som framtidig utfylt havneareal på Holmen kan ikke tas i bruk før bru og vei som knytter Holmen og Lierstranda sammen er bygd.

Før reguleringsplan for Holmen kan vedtas kreves det nærmere konsekvensutredning av følgende forhold:
- Endring av elveløp og strømningsforhold
- Konsekvenser for beite-, reproduksjons- og oppvekstområde for fisk
- Landskapsanalyse
- Konsekvenser for friluftsliv
- Grunnundersøkelser

Knive
For del av Knive avmerket som K kan utbygging ikke finne sted før det i tillegg til reguleringsplan, foreligger vedtatt kommunedelplan for ny Svelvikvei.

Særskilte plankrav knyttet til fremtidig boligområde Knive/Lolland:
1. Området kan ikke bygges ut før ny Svelvikvei står ferdig.
2. Trafikk til/fra området skal følge ny Fv 319 og ikke eksisterende Svelvikvei.
3. Arealbruksmessig må området ses i sammenheng med planleggingen av ny Fv 319, slik at hensyn til vegen, byggegrenser og støyforhold ivaretas. Dersom denne traséen blir valgt, skal veiframføring prioriteres i dette området.

Flomsikring - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at hensynet til flomfare er ivaretatt, ref punkt 9.1.

Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for disse temaene.

Spredt fortetting i eksisterende boligområder innenfor bydelen Konnerud og Skoger bydel nord for Vestbygda skole inngår i beregningen av begrensning i årlig boligbygging.

Konnerudkvoten fordeles med 50 % på feltutbygging og 50 % på fortetting. Fortettingsprosjekter skal være eneboligbebyggelse lokalisert i eksisterende boligområder. Eneboligen kan ha hybelleilighet inntil 50 kvm T-BRA.

Byggekvote tildeles ved rammetillatelse (to-trinns søknad) eller ved tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad) og byggekvote tildeles fortløpende i forhold til når komplett byggesøknad er mottatt i kommunen.

Når tilgjengelig byggekvote er brukt opp i det enkelte år avslås byggesøknadene. Avslåtte byggesøknader kan plasseres i kø dersom søkeren ber om det. Byggekvoter som ikke brukes opp det enkelte år overføres til neste år.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Drammen kommune. Bystyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

2 KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 7 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Følgende byggehøyder tillates i de angitte områder, dersom de ikke er i strid med strøkets karakter eller nærliggende verneverdig/bevaringsverdig bebyggelse:
- I områder avsatt til **bydelssenter** og **kombinert formål bybebyggelse** på Bragernes og Strømsø (utenfor planområdet for kommunedelplan for sentrum), kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, eller mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet.
- I områder avsatt til **arbeidsplassintensiv næringsbebyggelse** mellom E18 og Bragernesløpet (merket 3 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter.
- For områder avsatt til **havnerelatert** næring på Holmen (merket 2 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter, unntatt herfra er kraner og andre tekniske innretninger tilknyttet havneformål
- I øvrige **næringsområder** kan bebyggelse oppføres med en mønehøyde på inntil 13 meter.

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyde er å ivareta lys- og romvirkning. For bygg med flate tak skal planens bestemmelser om gesims- og mønehøyde tolkes som nedre og øvre gesimshøyde, hvorav den øverste er minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

*For områder avsatt til framtidige **transformasjonsområder for byutvikling** (område A-G, J og O), skal høyder fastsettes i reguleringsplan.*

Gjennom planprosess for knutepunktutvikling rundt Strømsø torg og Høgskolen/Papirbredden kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg etter kriterier beskrevet i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m, i delområdene 1. «Dr. Hansteinsgate» og 2c. «Ankerkvartalet», innenfor rammer og kriterier redegjort for i planbeskrivelsen.

For å bygge opp under utvikling av fremtidens kollektivsystem og styrke og markere bydelssentra, kan det vurderes større byggehøyder ved Konnerud senter og Åssiden/Travbanen enn de som er angitt i bestemmelsene over, men lavere enn hovedknutepunktet på Strømsø.

For eldre leilighetsbygg uten heis kan det etter en helhetlig vurdering av prosjektet og forholdet til omgivelsene behandles søknader som går utover disse høydene dersom formålet med utbyggingen er å oppgradere standarden til dagens forskriftskrav (universell utforming og energi). Det er en forutsetning av kravet til MUA ivaretas og at utbyggingen maksimalt utgjør en ekstra boligetasje.

2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8,15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Dersom det ved arbeider i marken dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes Fylkeskommunen, jfr. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

Alle tiltak som medfører fysiske inngrep i bakken må varsles kulturmyndighetene før gjennomføring i følgende områder: Langs 60-meter koten fra sørenden av eksisterende boligområder på Åskollen og nordover til denne koten går ut av boligområdene på nordsiden av Nordbykollen. Langs 60-meter koten fra sørsiden av eksisterende boligområder

på Fjell og nordover/vestover til denne koten går ut av boligområdene sør for Gulskogen. Dette er begrunnet i mulige funnsteder for helleristninger.

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Plan- og byggesaker som angår bevaringsverdige bygninger, anlegg og områder, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. De oppdaterte, kvalitetssikrede registreringene med verdivurderinger som ligger i Drammen kommunes kulturminneregister viser de til enhver tid kjente kulturminner i Drammen og oppdateres ettersom nye registreringer gjennomføres.

2.3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Temakart grønnstruktur legger føringer for hvilke fremtidige behov for forbindelser og møteplasser som må sikres i videre planprosesser.

3.2 Byggeforbudssone til vassdrag i byggeområder (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i områder avsatt til byggeområde er:
Langs Drammenselva/fjorden, Verkenselva, Stordammen og Svensedammen: 50 m. Langs bekker: 20 m. For områder i byggeforbudssonene er ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer tillatt satt i verk før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Sykkelnettet skal følge de traseene temaplanen for sykkel viser. Det skal tilrettelegges for sykkel i nye utbyggingsprosjekter, med effektive sykkelforbindelser til hovednettet. Hovedtraseene for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud til syklende, adskilt fra gangtrafikk.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

4.2 Sykkelnettet

- *Statens vegvesens sykkelhåndbok, sykkelstrategien og opplevelse av trygghet bør være beslutningsgrunnlag for valg av type anlegg, trafikksikkerhet skal vektlegges.*
- *Linjene for høystandard sykkelvei skal ha ekstra høy fokus på fremkommelighet for syklister*
- *Anlegg innenfor sentrumsområdene eller langs sentrumsgatene bør ha høy materialmessig kvalitet og sikre høy fremkommelighet for syklister*
- *Gate- og veganlegg skal anlegges med tilrettelegging for sykkel i henhold til temaplanen eller anvise til alternativ rute som bygges samtidig med anlegget*

4.3 Nye veglinjer

Nye veglinjer vist på plankartet har veiledende plassering, og endelige traseer vil bli avklart i videre planarbeid (kommunedelplan og eller reguleringsplan)

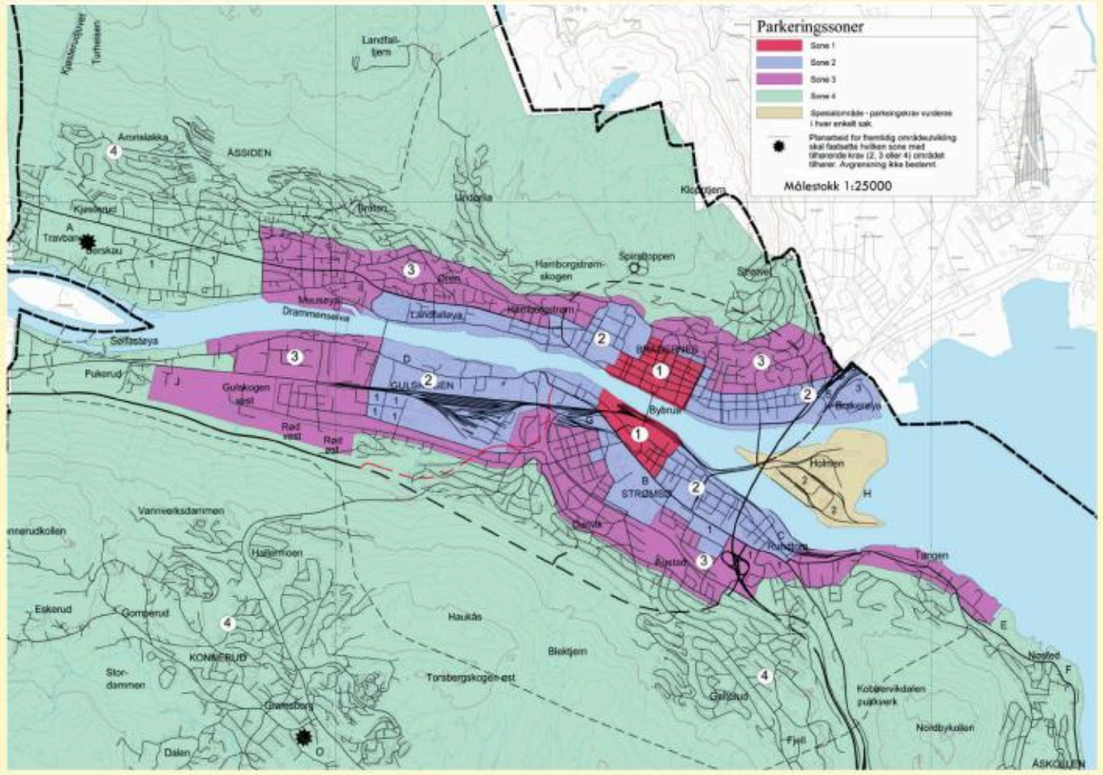
4.4 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist på figur 1. (Soner for parkeringsdekning).

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved utformingen.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak (ref veileder).

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.



Figur 1: Soner for parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	70 m² BRA eller bruksenhet	Min 0,6	Min 0,8	Min 1	Min 2 for første enhet. Min 1,25 for hver neste enhet*
Kontor	100 m² BRA	Maks 0,8	Min 0,5 Maks 1,2	Min 0,8 Maks 1,5	Min1 Maks 2
Forretning og service	100 m² BRA	Maks 1	Min 0,8 Maks 2	Min 1,2 Maks 3	Min 1,5 Maks 4

**Minimumskravene er avhengig av boligtype. Minimum 2 for enebolig, minimum 1,25 for leilighetsbygg.*

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken ved inngang til felt. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	70 m² BRA eller bruksenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m² BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Forretning og service	100 m² BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkel.

Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved utbygging til forretnings og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
- Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

4.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

I sone 1–2 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av bystyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.

4.6 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger over 1000 m² bruttoareal som oppføres og hovedombygninger over 1000 m² BRA som foretas innenfor områder i Drammen kommune som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven av 29. juni 1990, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

5. HANDEL

5.1 Etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

For etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet gjelder følgende bestemmelser i tråd med Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur:

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt sentrumsformål (bysenter og nærsenter, blanda formål).

Innen øvrige områder avsatt til sentrumsformål (bydelssentra) kan etablering og utvidelse av kjøpesentra bare finne sted når størrelse og funksjon er tilpasset å betjene bydelsområdet (lokalt marked). Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler og hvite- og brunevarer). Disse kan betjene et regionalt marked og må da lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse eller til næringsområder merket 1.

Plasskrevende varer (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskoler/hagesentra) kan også betjene regionalt marked og kan lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse og til næringsområder. Annen varehandel kan ikke etableres innenfor næringsområder med unntak av detaljsalg av egenproduserte varer fra håndverks- og produksjonsbedrifter.

I områder avsatt til kombinert formål bybebyggelse kan kjøpesentra verken etableres eller utvides, men det kan etableres strøksbetjenende forretningsvirksomhet. I boligområder kan det bare etableres strøksbetjenende dagligvarebutikk, kiosk og lignende.

Forretningsbebyggelsen skal forholde seg til gate- og kvartalsstrukturen. Innelukkede fasader mot omkringliggende gater er ikke tillatt. Atkomst skal sikres fra omkringliggende gater.

Forutsetning for etablering av forretningsvirksomheten, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke påfører nærområdet og veinettet uakseptable trafikkbelastninger.

For å styrke eksisterende bysentrum bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner lokaliseres i sentrumsområdet på Bragernes og Strømsø eller i områder for kombinert formål bybebyggelse i akseptabel gangavstand fra bysentrum.

For å styrke bydelssentra bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner lokaliseres i senterområdet.

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at truede naturtyper og arter går tapt.

6.2 Vann i by (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn.

I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Temakart overvann og Veileder for overvannshåndtering for Drammen legges til grunn for vurderinger og råd til plan og- byggesaker knyttet til dette temaet.

6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

6.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Generelt:
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

Utenfor kommuneplanens avviksområde:
I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone).

Gul støysone er å betrakte som en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

Innenfor kommuneplanens avviksområde:
I kommuneplanens avviksområder, som er vist på støykartet, kan det vurderes å øke grenseverdiene jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

Nødvendige forutsetninger for dette er at det dokumenteres tilstrekkelig kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst èn fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

Støy på uteoppholdsareal:
For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 7.4) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Utenfor rød og gul sone:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød og gul sone behøves ikke støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

Etablering av støyende arealbruk:
Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.5.2. i T-1442.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

6.5 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Temakart for luftsoner skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.

6.6 Skred og steinsprang (pbl § 11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. I områder med løsmasser under marin grense må det gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred.

Se pkt 9.2 særskilt i forhold til fareområder for kvikkleire. NVEs retninglinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK

7.1 Transformasjonsområder (pbl §§ 11-9 nr. 8)

Innenfor transformasjonsområdene (A-G og O) skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål, med hovedvekt på bolig. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Ref rekkefølgekrav i 1.2 og kvalitetskravene i kap 2. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir viktige føringer for videre program- og planarbeid for områdene.

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres. Kontakten mellom byen og elva/fjorden skal opprettholdes og forsterkes. Fortetting skal fortrinnsvis tilrettelegges i bydeler med tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengformegner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer. Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m², ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500m².

Ved fortetting i områder med eksisterende bebyggelse som er merket M på plankartet, skal minimum tomtestørrelse ved fradeling være 1,5 daa av hensyn til områdets landskapskarakter.

I bymessige strøk utenfor sentrumsplanens virkeområde, kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnytting og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnytting og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer etterkommes.

7.3 Variert boligsammensetning

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

7.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til Drammen kommunes norm for uteoppholdsarealer.

KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER
Arealet skal
- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare
- Tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL
Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Innenfor sentrumsplanen	MUA, m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Senterområde	3	3
Bybebyggelse/blandingsområde	3	3
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	3

Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.

Utenfor sentrumsplanen	MUA, m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	5
Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50m² (hybel/ sokkel osv)	50	15
Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m²	100	30
Boligområde småhus, 1-bolig	200	50
Boligområde småhus, 2-mannsboliger	150	50

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.

Innenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Senterområde	10	5
Bybebyggelse/blandingsområde	15	7,5
Boligområde , leilighetsbygg, blokk	20	10

Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser.

Utenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Leilighetsbygg, blokk	30	15
Småhus (ved rekkehus og andre tettere småhustyper med mindre privat uteoppholdsareal enn eneboliger)	100	50

AREAL FOR LEK

Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse.

Hele byen	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/ stk enheter	MUA kvm	Støykrav
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min. 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone

Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.

Ved behandling av reguleringsplan, områdeplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innen planområdet eller mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Intern fordeling som avviker fra normkravenes minimumskrav for private, fellesprivate og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer vil kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter enn å holde seg til normtallene.

Utfyllende retningslinjer er gitt i Drammen kommunes norm for uteoppholdsareal, se planbeskrivelsen.

Ved framstilling av planer skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jf Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, gitt ved Kgl. res. 1. september 1989.

7.5 Arealer for næringsformål og havneformål på Holmen og Brakerøya (pbl § 11-9 nr. 5)

- På areal avsatt til havnerelatert næring på Holmen (område merket 2 på arealplankartet) tillates kun etablering av næringsvirksomheter som etter kommunens skjønn er avhengige av nærhet til havn eller sjø, eller næringsvirksomhet som er tilknyttet vei, jernbane eller logistikk, samt administrasjon/kontor for disse virksomhetene.
- På areal avsatt til næringsformål (mellom E18 og Bragernesløpet) på Brakerøya (område merket 3 og 5 på kart) tillates kun nyetablering av næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn tilfredsstiller kravet til høy arbeidsplass-intensivitet, og utnytter Brakerøyas tilknytning til jernbanen.

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUKS -, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

8.1 LNF-områder (pbl § 11-9 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende boliger, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetninger av at det ikke blir flere boligenheter. Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet, men det tillates ikke fradelt grunn til boligen. Alle søknader om utvidelse av hytter eller gjenoppbygging etter brann innenfor LNF-områder behandles som dispensasjonssaker.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNF-område. Som vesentlig utvidelse av hytter regnes påbygging som medfører at bebyggelse på tomta overskrider 75 m² bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelser av eksisterende hyttebebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann, som ikke innebærer innlegging av vann, avløp (også private anlegg,) fremføring av vei og strøm kan tillates med utgangspunkt i en alminnelig vurdering av estetiske forhold.)

8.2 LNF-område med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

I LNF-område der spredt boligbygging er tillatt kan eksisterende hytter endres til boligformål forutsatt at generelle krav til boligbebyggelse er oppfylt. For spredt boligbebyggelse tillates det ikke å øke antall bruksenheter. Gjenoppbygging og/eller påbygging tillates når maksimum tillatt bebygd grunnareal (BYA) inkl. boder/garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 20 % av nettotomteareal.

8.3 LNF-område med bestemmelse til vassdrag (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i LNF-områder: Det ikke tillatt å etablere landbruksveger, masseuttak eller bygge- og anleggstiltaket etter § 20-1 eller fradeling til slike formål når tiltaket ligger nærmere enn 100 m. fra hovedelver, sideelver, større bekker, innsjøer og tjern. Langs mindre bekker: 50 m. Forbudet gjelder også for driftsbygninger i landbruket.

I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50m fra vassdrag tillates utvidet.

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

9.1 Hensynssone fareområde flom (pbl § 11-8 a)

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200 års flomhøyde.

Alle ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Se planbestemmelse 1.2 om krav til dokumentasjon.

9.2 Hensynssone fare for kvikkleireskred H 310 (pbl § 11-8 a)

For sone H310-1, som angir områder med mulig fare for kvikkleireskred, tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

9.3 Hensynssone for friluftsliv og bevaring kulturmiljø / naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø innenfor hensynssonene, jf nærmere omtale av de enkelte områdene i planbeskrivelsen.

9.4 Båndlagt område etter lov om forvaltning av naturens mangfold, hensynssone H 720 (pbl § 11-8 d)

Området Rismyr er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold.

9.5 Eksisterende planer (pbl § 11-8 f)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene, gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jf punkt 4.4 og 7.4) hvor kommuneplanes bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 25.09.2014.

Følgende kommunedelplanene med bestemmelser skal fortsatt gjelde i samsvar med forannevnte:

1. Sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30.5.2006, med følgende unntak:
   a. Område 16 i kommunedelplan for sentrum endrer formål fra boligområde til transformasjonsområde for byutvikling gjennom kommuneplaneb
   b. Byggehøyder for knutepunktsutvikling ved Strømsø torg og Høgskolen / Papirbredden, jf retningslinjer til pkt 2.1 gjelder foran sentrumsplanen
   c. Tokning av gesims- og mønehøyde for bygg med flate tak, jf retningslinje til pkt 2.1 gjelder foran sentrumsplanen
2. Gatebruk på Strømsø, vedtatt av Drammen Bystyre 22.6.2004
3. Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 29.04.91
4. Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 22.03.94
5. Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt av Drammen Bystyre 28.02.95
6. Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt av Miljøverndepartementet 07.05.97
7. Kommunedelplan for Tilfartsvei vest / Tilfartsvei Konnerud, vedtatt av Drammen bystyre 17.12.2002

10. Bestemmelser for bruk av skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Innholdet i norm for skilt og reklame vedtatt som vedtekt av Drammen bystyre 29.05.01 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.



www.drammen.kommune.no

VEDTEKTER

for

Fjellheim borettslag

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

(vedtatt på generalforsamling den 24. mai 2005)

(sist endret på generalforsamling 29. Mai 2018)

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

(1) Fjellheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

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

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garsjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i 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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier dette.

(2) Boligbyggelaget avklarer hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, og meddeler dette til borettslagets styre.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

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

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Parkering, dyrehold

(1) Fjellheim borettslag har i dag kun 167 parkeringsplasser til fordeling blant beboerne i 304 leiligheter, hvorav 9 plasser er avsatt til gjester, 79 plasser har kontakt til motorvarmere.

På grunn av mangelen på parkeringsplasser er parkering, tildeling av parkeringsplass og kjøring i området nærmere regulert i borettslagets husordensregler, punkt 13.

(2) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets husordensregler, punkt 3.

Nærmere bestemmelser om melding til styret er fastsatt i borettslagets husordensregler, jfr. Husordensreglenes punkt 3.

Samtykke til dyrehold omfatter ikke rett til hold av flere enn ett dyr.

4-3 Bruksoverlating

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

(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir sakelig grunnlag for nektelsen, jfr. Lov om borettslag § 5-5.

(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jfr. Lov om borettslag § 5-6(1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir sakelig grunn for nektelsen.

(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis, begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, jfr. Lov om borettslag § 5-8 (1).

5. Vedlikehold og forandring av bolig.

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg i ordentlig stand.

(2) Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget til og med boligens sikringer og sikringsskap.

a. Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget, eller den borettslaget bemyndiger, adgang til boligen i den utstrekning dette trenges for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

b. Forandring av bolig

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slike arbeider

a. Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskifting av slike, jfr. punkt 5.2

Arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr. punkt 5.1 og punkt 5.4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

(I) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(II) Alt arbeid må utføres forskiftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(III) VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(IV) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

(V) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverker eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(VI) For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:

a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen.

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

(VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5.5 nedenfor.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

(1) Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av innvendige dører, dørlåser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås, og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning i boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og gulvbelegg,

Likeså har andelseieren ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, samt elektriske kontakter og brytere.

(3) Når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere vil ansvaret for utskiftning tilligge andelseier. Andelseier skal videre på egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold av boligens ytterdør. Ansvaret omfatter også plikt til å foreta utskiftning og modernisering av ytterdøren når dette er nødvendig. Krav til brannvern og lydisolering iht. Norsk Standard (NS) må følges.

Ansvaret for å skifte ut hoved-inngangsdører, vinduer og radiatorer med tilhørende rør, samt stoppekraner i leilighetene tilligger borettslaget.

(4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulempe for andre andelseiere og beboere.

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

5.5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen.

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseieres 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.

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

(2) Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr. punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp, eller også foretatt endinger av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand

(1) Hver enkelt andelseier har ansvaret for å vaske sin etasje, samt en etasje ned jfr. husordensreglenes punkt 4.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal, spesifisert i husordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

Dette vedlikeholdet skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets husordensregler.

5-7 Paraboler/antenner og lysskjerming

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

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 8.3 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagslovens § 5-11.

(2) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å plassere parabolantenne på balkong på følgende vilkår:

(I) Parabolantenner skal plasseres på balkonggulv. Det er ikke adgang til å montere denne fast på gulv, vegg eller balkongfront.

(II) Parabolantenner kan festes til et flyttbart stativ. Parabolen skal stå lavt slik at maksimum halve skiven synes utenfra.

(3) Borettslaget har gitt andelseier adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår.

(I) Lysskjerming skal være ensartet på den enkelte blokk

(II) Farge- og mønsterprøver på markiser fremvises ved henvendelse til borettslagets kontor.

(4) Bruk av balkong:

(I) Det kan ikke oppbevares andre ting på balkongen enn bord, stoler og blomster.

(II) Det er forbudt med bruk av åpen ild som stearinlys, kull- og gassgrill.

5-8 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Borettslaget har ansvar for utbedring av tilfeldig skade.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen, skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-9 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved Fjell Fyrings- og Servicesentral.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatt fordelingsnøkkelen.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Lovbestemt og vedtaksbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett (=2 g.) i andelen foran alle andre heftelser.

(2) Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

Panteretten utgjør:

Kr 50.000 for 2 roms leiligheter

og

Kr 100.000 for 3 og 4 roms leiligheter

Panteretten er tinglyst som heftelser på hver enkelt andel i burettsregisteret.

8.Styre og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og 4 andre styremedlemmer skal være to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret fastsetter borettslagets gårds- og husordensreglement, samt bestemmelser om bruk av parkeringsplassene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

(I) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

(II) å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

(III) salg eller kjøp av fast eiendom,

(IV) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(V) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(VI) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner for lagets firma

8-5 Beboerrepresentanter

(1) Hver oppgang skal ha beboerrepresentant for oppgang og vaskeri

(2) Beboerrepresentanter velges av husmøte i oppgangen for ett år.

(3) Beboerrepresentantenes oppgaver er nærmere beskrevet i "Regler for beboerrepresentanter i Fjellheim borettslag"

(4) Beboerrepresentantene 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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved omvalg.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5.23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendring

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VELKOMMEN

TIL

FJELLHEIM BORETTSLAG



VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE BEBOERE

(brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av eierandelen)

INNHOLDSFORTEGNELSE

STYRET	1
SERVICE	2
TILITSVALGTE	3
GÅRDSREGLEMENT – HUSORDENSREGLER	4
NØKLER - TELEFONI – TV – BREDBÅND – STRØM	8
POSTKASSESKILT – RINGESKILT – DØRSKILT	9
HUSKELISTE:	
HELE ÅRET	10
OM VINTEREN	10
REGLER FOR BRUK AV VASKERIENE	11
FELLES EIENDOM	12
LYS I TRAPPEGANG OG SIKRINGSROM	13
LUFTING	13
BRUKER DU VARMT VANN UKRITISK?	13
VENTILASJONSANLEGGET	13
AVFALL – KILDESORTERING	13
VAKTMESTERENS PLIKTER	14
BEBOERNES PLIKTER	14
RETNINGSLINJER FOR FASADER OG BALKONGER:	
Markiser – stoff	15
Blomsterkasser	15
Oppheng av utelamper o.a. på balkongvegger	15
Preparering av balkonggulv	15
Vask av balkonggulv	15
Termometer	15
REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUSDYR:	
Regler for hundehold	16
Katter	16
PARKERING: Regler for tildeling av plass	17
Plasser med kontakt for motorvarmer	17

Fjellheim borettslag

Lauritz Hervigsvei 164B
Tlf: 32 81 17 04
e-mail: fjellheim.brl@gmail.com
fjellheim.lettstyrt.no

Kontortid: Onsdager kl 1800 - 1900

STYRET

• Leder	Anne-Karin Riise	Tlf:	91 36 62 77
• Nestleder	Ugur Cetin	"	93 28 24 38
• Sekretær	Bente Blomholt	"	41 30 82 17
• Styremedlem	Ømer Arikan	"	91 39 71 60
• Styremedlem	Simen Wetterstad	"	40 47 64 36
• 1. vara	Christian Alme	«	93 08 55 52

SERVICE

• Fyrsentralen	(dagtid)	"	31 09 94 40
• Fyrsentralen	(kveld/natt i nødsituasjoner	"	90 96 04 70

TILLITSVALGTE

Oppgang		Vaskeri
115A	Gro Løvf	Gro Løvf
115B	Gunn B Andreassen	Gunn B Andreassen
115C	Ellen Granbakken	Anne-Karin Riise
115D	Ellen Granbakken	Ellen Granbakken
164A	Ugur Cetin	Ugur Cetin
164B	Ømer Arikan	Ømer Arikan
164C	Hanne Engebretsen	Hanne Engebretsen
164D	Anne Østhagen	Anne Østhagen

VAKTMESTER

Vaktmester for blokk 17 (115) er Hoxha
Vaktmester for blokk 18 (164) er Hoxha
Vaktmestrene er ansatt på 7 1/2 timer pr uke hver, fordelt på mandag - onsdag - fredag.

GÅRDSREGLEMENT OG HUSORDENSREGLER I FJELLHEIM BORETTS LAG

Eiendommen er borettslagets eiendom og alle medlemmer må påse at den inn- og utvendige behandling er forsvarlig. Utgiftene utenom leilighetens vedlikehold betales av alle. Uforsiktig behandling vil derfor straffe seg . Den enkelte leilighet fra og med entredøren samt tilhørende boder er beboernes spesielle eiendom som man plikter å vedlikeholde for egen regning. Ellers fremheves at det å bo i blokk innebærer å ha en gjensidig forståelse for eldres behov for ro, og barns behov for naturlig utfoldelse.

Vesentlig mislighold av husordensreglene fører til oppsigelse av leieforholdet.

1. Ro

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00

2. Fra kl. 23.00 skal det ikke finne sted støyende egen- eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

3. I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.

4. Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager.

   Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, og fra kl. 07.00 til kl. 17.00 på lørdager. Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften til kl. 15.00. Vi ber alle vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer sent hjem på natten, eller går tidlig
   før andre normalt har stått opp.

2. **Låsing**

Ytterdører, samt dører til kjeller og boder skal holdes låst hele døgnet. Ingen må åpne for ukjente personer, men kun for besøkende til en selv.

Barn må ikke ha nøkkel til annet enn leilighet og hovedinngangsdør. (Egen barnenøkkel)

3. Dyrehold.

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

1. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

2. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og Politivedtekter. Det er kun tillatt med 1 hund.

3. Hund skal alltid gå i bånd på borettslagets eiendom.

4. Hunden får ikke gjøre fra seg på plener og områder rundt blokkene.

Etterlatenskaper skal fjernes.

5. Eieren er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

6. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligens, jfr. lagets vedtekter pkt. 4.2-2

4. Renhold.

Renhold av gang og trapper ned til etasjen under skjer etter tur. Gang- og trappevask foretas enten en eller to ganger i uken. Vaskerom og andre fellesrom reingjøres straks etter bruken. Veggene holdes også rene.

5. Vaskerom.

Vaskerommet nyttes etter tur etter oppsatt liste som settes opp i vaskerommet. Det settes en generell grense for benyttelse av vaskerommene inntil kl.22.00 på hverdager og kl.18.00 på lørdager. Forøvrig kan hver oppgang vedta egne vasketider, dog ikke vesentlige innskrenkninger av de generelle vasketidene. Hver bruker disponerer vaskemaskinene den oppsatte tid, og tørketrommelen en halv time etter vasketiden. Maskinene reingjøres straks etter bruken. Søn- og helligdager må vaskemaskiner / tørketrommel ikke benyttes, heller ikke tøy henges ut på tørkeplass. Feil med maskiner og andre bruksting meldes straks til beboerrepresentanten. Aldersgrense er 18 år for å betjene utstyr i vaskeriet iflg. Arbeidsmiljøloven

6. Parabolantenne.

Det er <u>forbud</u> mot paraboler i borettslaget.

7. Markiser

skal være ensartet etter styrevedtak jfr. lagets vedtekter pkt. 5.7. I - II
Stoffet på markisene heter Tempotest Para og er tilgjengelig hos alle markiseleverandører. Etter brannsikring er det spesielle oppheng til markiser.

(a) Grønn 5398/78
(b) Grå 5374
(c) Utvendige persienner skal være lys grå.

8. Fellesrom.

I Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal det ikke settes noe uten spesiell tillatelse av beboerrepresentanten. Sykler settes i dertil bestemt rom, og må ikke settes i oppgangen. Motorsykler som lagres må ikke settes i kjeller eller boder uten at bensintanken tømmes. Det må heller ikke oppbevares bensin eller andre ildsfarlige stoffer.

9. Det er forbudt å oppbevare, bruke og omsette narkotiske stoffer i borettslaget. Jfr. lagets vedtektenes pkt. 4-1.3

10. Renovasjon.

Se brosjyre for kildesortering.

1. Våtorganisk avfall (matavfall – plantevekster) Container inne
2. Restavfall (avfall som ikke kan kildesorteres) Plast Container inne
3. Papir / papp / glass og metall. Container ute.

a. Glass og metall i container ute. Spesialavfall som maling, matolje o.a. petroleumsprodukter kan leveres til Sameiet Fjell Fyrings- og servicesentral
b. Større ting som kjøleskap, møbler og lignende, kan man få hjelp til å fjerne ved å kontakte Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral tlf. 31099440
c. Borettslaget vil fakturere avgift for bort kjøring. Alle forretninger som selger elektriske hvitevarer, er pålagt av myndighetene å motta dette vederlagsfritt fra kundene.

Borettslaget har innført videoovervåkning slik at søppel og andre ting som plasseres i fellesrommene vil bli fjernet og vedkommende vil bli belastet for utgifter og et ekstra gebyr på kr 500,-ilegges dersom beboer ikke selv avtaler henting med Fyrsentralen.
NB! Det er forbudt å sette ned bygningsmateriell som f.eks. gammelt kjøkken.
<u>Se vedtektenes pkt. 5-3 som omhandler regler for oppussing/endring.</u>

11. Klosett.

Til klosett benyttes kun klosettpapir. Kast ikke noe annet i klosettet! Er det kastet ting i klosettet som forårsaker forstoppelse slik at det blir skade, gjøres vedkommende økonomisk ansvarlig for de påførte utgifter for laget.

12. Balkonger.

a. Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det blir for stor belastning på takrennen og renner ned på balkongen under.
b. Mating av fugler og andre dyr på og fra balkong er forbudt.
c. Det er forbudt å kaste gjenstander, sigaretter, aske, søppel, mat eller annet ut fra balkong.
d. <u>Balkongen er ikke et oppbevaringssted</u>, her skal det <u>kun</u> være bord, stoler og litt blomster.
e. Det er **<u>forbudt</u>** med åpen ild som stearinlys, kull- og gassgrill

13. Lufting/Risting/Tørk av tøy

(a) Det er <u>forbudt</u> å lufte ut i gangen. Bruk vindu eller balkong.
b. Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er <u>forbudt</u>.
c. Lufting av tøy ut av vindu er <u>forbudt</u>.
d. Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

14. Kjøkkenventilator

Kjøkkenventilatorer må ha kullfilter. Det er forbudt å koble kjøkkenventilator til eksisterende ventilasjonsanlegg.

15. Parkering.

a. All parkering i og ved gårdsplass og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også besøkende.
b. All parkering skal foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelsene er å anse som en del av borettslagets vedtekter jfr. pkt. 4-2.1
c. Fjellheim har avtale med P-service som kontrollerer og ilegger gebyrer.

17. Innkjøp.

Ingen annen enn de styret har gitt fullmakt må foreta innkjøp på lagets regning. De som har slik fullmakt må be om at regning blir sendt lagets leder. Ingen regninger betales hvis de ikke er anvist av lederen.

18. Henvendelser.

Henvendelse angående borettslaget generelt rettes til lederen. Problemer/klager i oppgangen søkes først løst via beboerrepresentanten i oppgangen. Henvendelser til NBBO skjer også gjennom borettslagets styre. Møt opp på de tillyste møter i borettslaget og husmøter. Det er der du skal fremme dine meninger. Alle klager skal være skriftlig med påført dato og underskrift.

Det henstilles til alle beboere å hjelpe til med å beskytte grøntanlegg, plener og blomsteranlegg som tilhører borettslaget. Det er i vår egen interesse hvordan vi vil ha det så vel ute som inne.

Vær vennlig å forklare dine barn nødvendigheten av å følge husordensreglene. Alle må legge godviljen til, så vi kan leve godt sammen i vårt lille samfunn - borettslaget.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

Nøkler

Det finnes 2 typer nøkler til hoveddør. Den ene går til alle fellesrom i tillegg og er kun beregnet på de voksne.
Den andre går **kun** til hoveddør og er beregnet på barn, dersom de skal ha nøkkel.

Fellesrom er:

- Kjeller med vaskeri og boder
- Underetasje med boder og søppelrom

Barn skal **ikke** ha nøkkel til fellesrommene.

Bredbånd-Tv

Det er installert Tv og bredbånd fra Get i alle leiligheter. Dekoder og Modem hentes gratis hos Get. Flere kanaler og større kapasitet på internett leveres mot betaling. Grunnpakke, samt lavest hastighet på internett er lagt inn i fellesutgiftene.

Strøm

Det har kommet nye regler for tilkobling til strømnettet. Når en leilighet nå blir solgt går abonnementet på måleren direkte over til en såkalt strøm pol. ***Ny eier må nå bestille strøm innen 14 dager.*** Tar det lenger tid vil man nå måtte betale et gebyr for å få måleren koblet til nettet igjen.

POSTKASSESKILT / RINGESKILT

Det er av stor betydning at postkassene og ringetavlene i borettslaget er riktig merket. Borettslaget har videre bestemt at disse skiltene skal være originale. Det er derfor ikke tillatt å klebe lapper eller merke postkassene med tusj o l.

DØRSKILT

Styret i Fjellheim borettslag pålegger alle beboere å anskaffe navneskilt til dørene inn til leilighetene sine. Dette av hensyn til sikkerhet, og av hensyn til besøkende. Dersom du ikke allerede har skilt, kan det bestilles. Det er et messingskilt med noe utskjæring på sidene.

Vi ber derfor om at du fyller ut dette skjemaet og returnerer det snarest og innen en uke etter innflytting til Fjellheim borettslag, Skjemaet kan også leveres til våre styremedlemmer eller tillitsmenn. Leveringstid for skiltene er omlag en uke.

Skiltene blir laget og montert av fyrsentralen.

Kostnadene til skilt belastes borettslagets fellesutgifter.

BESTILLING (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn: _____
(den som eier eller leier boligen)

Adresse:_____ Leilighet nr: _____

Tekst på postkasseskilt: (Maks tre linjer) - 15 tegn pr linje

.....
.....
.....

Tekst på ringetavle : (Kun forbokstav og etternavn på EN person)13 tegn pr. linje

.....

Tekst på dørskilt: (Maks to linjer – 15 tegn pr linje)

.....
.....

HUSKELISTE

HELE ÅRET:

- **Banking, boring og annen støy fra leilighetene i f m vedlikeholdsarbeidet, oppussing o l er ikke tillatt fra kl 1700 på lørdager til kl 0700 mandager (Husordensreglene pkt 1.4).**
- **Maskiner som forårsaker larm må ikke benyttes i leilighetene etter kl 2100 på hverdager (Husordensreglene pkt 1).**
- **Mat, vann mm skal ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.**
- **Kjøkkenvifte (avtrekk) skal ikke kobles på luftekanalen. Kjøkkenvifter må ha kullfilter.**
- **Ventilene skal stå helt åpen hos alle for å få jevnt avtrekk. (Det gjelder både kjøkken og bad.)**

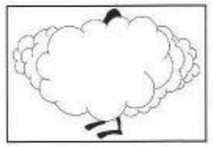
OM VINTEREN:

- **Hver enkelt skal rydde snø fra eget parkeringsfelt.**
- **Bilen må holdes ren for snø slik at p.vakt kan se skilt som skal ligge synlig i frontruta.**
- **Styrken på radiatoren bør settes ned fremfor å lufte i lang tid. Vi har dessverre store fyringsutgifter og det berører hver enkelt.**
- **Ved kuldegrader må radiatoren stå litt åpen (på) ved lufting (ellers kan koblingen sprekke og medføre vannlekkasje).**

REGLER FOR BRUK AV VASKERIENE

Hver etasje har egen vaskedag hver 14 dag. Lørdag er åpen for alle.

1. Alle brukere (uansett vaskens størrelse) skal rengjøre vaskeriet
   - vask av topp-plater på vaskemaskinene / tørketrommel
   - rengjøring av såpekopper
   - kosting av lofilter / fjerning av lo på tørketrommel
   - vasking av gulv inkludert forhøyning rundt maskinene (skyllevann MÅ helles i renna og IKKE i vaskekum)
   - rengjøre sluk i renna bak maskinene, samt skylle denne
   - ta med seg all form for tomemballasje



2. Oppsatt vaskeliste følges slik at etasjen som har vask gjeldene dag har førsteprioritet såfremt beboeren skriver seg på vasketavla innen kl 20:00 kvelden før.

3. Dersom det er ledig tid på tavla etter punkt 2 kan andre beboere skrive seg på lista etter kl 20:00 kvelden før.

4. Det er ikke tillatt å stryke ut eget eller andres nummer på tavla. (Dersom noen er urettmessig oppført må tillitsmann/kvinne for vaskeriet eller tillitsmann/kvinne for oppgangen kontaktes.)

5. Det er ikke tillatt for andre å bruke vaskeriet når en beboer har reservert en vaskeperiode. Unntatt er tørketrommel som kan brukes ½ time over egen vaskeperiode.

6. Dersom en beboer som har reservert vaskeperiode ikke har ankommet vaskeriet innen 15 minutter etter oppsatt tid, kan andre overta perioden.

7. Det er ikke tillatt for andre enn oppgangens egne beboere å bruke vaskeriet, heller ikke for beboere å vaske klær for andre.

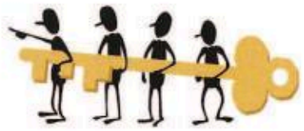
8. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på helligdager.

9. Brudd på disse bestemmelsene bes rapportert til styret og kan ved gjentatte brudd føre til utestenging fra vaskeriet.

10. Det er forbudt å vaske mopper i vaskemaskinene.

11. Det er forbudt å bruke Klor i vaskemaskinene.

NB! Vasketiden er max 3 timer pr. gang og 6 timer pr. uke.



FELLES EIENDOM|

Fjellheim borettslag er vår felles eiendom.
Dette gir oss alle rettigheter og plikter, og et felles ansvar for hvordan vi behandler den eiendommen vi har både inne og ute.

Alle «felles utgifter» vi pådrar oss medfører økning av husleien for alle beboere, herunder sløsing med strøm i alle fellesområder og reparasjoner etter hærverk.

HÆRVERK

Det forekommer dessverre en del hærverk i våre blokker, spesielt på vinduer, dører og ikke minst heiser. Dette ser bare ut til å øke. Utbedring av skader forårsaket av hærverk påfører borettslaget årlig store kostnader. Disse kostnadene må alle beboerne være med på å betale.

Vi har i tidligere informasjon oppfordret beboerne til å hjelpe til å få slutt på problemet, uten å lykkes. Vi går derfor ut med denne oppfordringen på nytt.
Meld fra hvis du vet hvem som gjør hærverk – slik at utgiftene til reparasjoner havner der de skal – hos utøveren og dennes familie.

LYS I TRAPPEGANG / SIKRINGSROM

Det er helt unødvendig at lyset står på i trappegangen hele kvelden og natten. De som bruker trappen må selvfølgelig få slå på lyset, men de kan også slå det av når de går inn i sin egen etasje.

Lyset i sikringsrommene behøver heller ikke være tent unntatt når noen har noe der å gjøre. Disse rommene skal heller ikke brukes som oppbevaringsplass. Ignoreres dette, vil rommet av sikkerhetsmessige hensyn bli tømt og tingene kastet uten varsel.



Vi foreslår at beboerne i alle oppganger viser et ansvar og sørger for at kun følgende felleslys står på om kvelden: Utelys og lys ned til Kjelleren. Dette gir godt nok lys for alle i inngangspartiet.
Husk også å slå av lyset i kjellerrommene når du har vært der. Dette gjelder både ved bodene i underetasjen, i vaskerom, kjølerom og kjellergang. I kjellergangen er det lysbryter rett ved siden av alle heisene.

LUFTING

Vi har alle merket at prisen på vann og varme har gått betraktelig opp. Dette gjør at vi også må «bruke hodet» når det gjelder lufting.
Dersom det anses nødvendig å lufte i trappegangen, må den som åpner også lukke etter

en stund. Lufting av «innergang» skal skje gjennom sikringsrommet.
Den som åpner, skal også lukke. Husk å sette på stormkroken når vinduet åpnes.

Det gjøres også oppmerksom på at døren inn fra trappegangen ikke må settes opp ved å sette noe, f.eks. en avis, mellom hengslene. Festene kan løsne. Denne døren skal også normalt være lukket. Det skal under ingen omstendigheter luftes denne veien.
Dobbel glassdør i underetg. skal alltid være lukket i vinterhalvåret.
Tenk på de som bor i denne etasjen!!

Når det gjelder lufting i leilighetene, bør vinduene åpnes helt en kort stund, fremfor å stå litt oppe hele tiden. Hvis grunnen til åpne vinduer er at rommet er for varmt - skru heller radiatorene ned.

BRUKER DU VARMT VANN UKRITISK?

Husk at overforbruk av vann og varme fører til økte utgifter for borettslaget som igjen må tas inn igjen på husleia.

VENTILASJONSANLEGGET

- Det er ikke lov å montere skap foran ventilasjonsanlegget
- Det er ikke tillatt å koble ventilator til eksisterende ventilasjonsanlegg hverken på kjøkken eller bad.
- Kjøkkenventilatorer må ha kullfilter (kullfilter fås til alle typer kjøkkenventilatorer).

AVFALL

Fjellheim borettslag er med på den nye renovasjonsordningen.
Det er viktig at du setter deg inn i hvordan og hvor avfall skal kastes.
Alle leiligheter har fått udelt en bruksanvisning for kildesorteringen, men mangler du denne kontakter du borettslaget. Vi gjengir noen hovedelementer her:

- Plastdunker for våtorganisk (matavfall) er plassert i det lille søppelrommet.
- Beholder for restavfall er plassert innendørs ved hver ende av blokkene.
- Beholder for plast står inne ved restavfallet.
- Glass og metall i container ute. Papp/papir skal i container ute.
- Spesialavfall (maling, lakk ol.) må leveres til en gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å plassere avfall i gangene. Større gjenstander må beboeren frakte vekk selv, benytte container eller avtale bort kjøring med fyrsentralen. (Tlf: 3109440)

Hvem har ansvaret???

DU! har et ansvar for hvordan en oppgang fungerer for beboerne, og ser ut for besøkende - ansvaret ligger ikke bare hos tillitsmenn, vaktmester og styre.

VAKTMESTERENS PLIKTER:

- Hver mandag før kl 0700 skal alle beholdere for våtorganisk avfall kjøres ut fra søppelrommet og plasseres ved restavfall dunkene. Etter tømming kjøres dunkene på plass igjen.
- Skifte lyspærer i trappeoppganger, heiser, underetg og kjeller.
- Feie/spyle gårdsplasser og ellers holde orden rundt blokkene.
- Diverse oppgaver i f m parkeringsplassene.
- Være bindeledd mellom beboere og Fyrsentralen for de arbeidsoppgavene som faller inn under Fyrsentralen.

BEBOERNES PLIKTER

- Det er fortsatt beboernes plikt å gjøre sitt for å holde orden inne og ute - bl. a ved ikke å kaste ut mat, papir og annet fra verandaer og vinduer.
- Lære barna å ikke slenge fra seg søppel hvor som helst.
- Hundeeiere skal ta med seg «hundemøkka» - også fra parkeringsplassene
- Skifte lyspærer i gangen ved leilighetene.
- Vaske gangen + trappa ned til etasjen under på omgang - hver leilighet hver 4. uke.
- Pakke avfall godt inn før det kastes i kildesorteringen (se kildesorteringsbrosjyren og oppslag i oppslagstavla).
- Alt papir - og bare papir og papp - skal kastes i den grønne containeren ute. Pappesker og kartonger skal tråkkes flate før de kastes.
- Plast kastes i egen beholder i restavfalls området.

• RETNINGSLINJER SOM MÅ FØLGES FOR Å TA VARE PÅ BALKONGENE

Markiser - Stoff

Det foreligger styrevedtak på hvilket mønster som skal benyttes på markisestoffet. Dette er fra **Tempotest** og er tilgjengelig hos alle markiseleverandører.

Stoffet heter Tempotest Para - og kan brukes i 2 farger:

- **Nr. 5398/78 - grønn og 5374 - grå.**

Stoffprøver kan ses på borettslagets kontor.

Markisene må plasseres på den måten som borettslaget i samarbeid med balkongleverandøren er kommet frem til.
Nytt i 2011/2012: Det er utarbeidet nye beslag for opphenging av markisene etter brannsikringen. Disse er laget av Alfa Solskjerming.

Blomsterkasser

Det er ikke tillatt å sette opp andre blomsterkasser på balkongfronten eller sidene enn den som er fastmontert av leverandøren.

Oppheng av utelamper eller andre ting på balkongveggene (f. eks blomster (ikke tunge ting))

- På spikerslag der platene er festet: Bor hull og bruk treskrue.
- Utenom disse (bør helst unngås): Bor hull og bruk plugg m/skrue som til gipsplate.
- De grå brannsikre platene i taket og i delet mellom balkongene i A/B og C/D må Ikke males eller bores i. De vil da ikke lenger være brannsikre.

Preparering av balkonggulv

Tregulvet på balkongen må behandles med treolje hvert annet år - om våren. Olje fås ved henvendelse til tillitsmann/kvinne for oppgangen.

Vask av balkonggulv

Det må ikke helles vann utover gulvet. Det blir for stor belastning på takrennen, og renner ned på balkongene under.

Termometer

Det bør unngås at disse skrues fast i aluminiums rammene rundt vinduene, prøv heller med et elektronisk termometer som festes inne med ledning ut gjennom vinduet, eller ha et på balkongen.

Registreringsskjema for husdyr

Eiers navn

Leilighet nr

Type husdyr

Navn

Regler for hundehold

1. Hund skal alltid gå i bånd på borettslagets eiendom.
2. Hunden får ikke gjøre fra seg på plener og områder rundt blokkene. Etterlatenskaper skal fjernes.
3. Max en hund. Se vedtektene pkt. 4-2-2
4. Avl er ikke tillatt
5. Hunden må ikke forstyrre andre beboere med bjeffing og uling.
6. Dersom disse reglene ikke overholdes blir det regnet som vesentlig mislighold og borettslaget kan gå til oppsigelse av leieforholdet.

Katter

Katteeiere må passe på at katten ikke er til sjenanse for noen, og ikke bruker f.eks. sandkassene ute til toalett. De må også passe på at katten ikke klatrer over til naboens vinduer og balkong.

Ovenstående regler vil bli overholdt

Drammen,

_____

Eier



Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser.

- 2 ved innkjøring til 164
- 1 ved 115A og B, + en stor ved 115D.

Har beboer privatbil kan man få tildelt en biloppstillingsplass. En person i husholdningen må også ha gyldig førerkort. Skilt med leilighetsnummer bestilles på borettslagets kontor og settes opp av parkeringsansvarlig.
Skiltet koster kr 150,- som fås refundert mot kvittering ved fraflytting av leiligheten. Når en beboer flytter **skal** skiltet leveres inn. Ny eier av leiligheten får skiltet utlevert igjen - mot betaling av kr 150,-, og blir tildelt plass der det er ledig. Samme plass følger nemlig ikke leiligheten. Det kan være beboere i 115A-B og 164 som står på venteliste for å flytte fra den store plassen ved 115 til en av de mindre parkeringsplassene. Nye beboere tildeles først plass på den store plassen ved 115.
Der finnes også 9 merkede plasser for gjesteparkering. Disse er kun beregnet på gjester, **ikke fastboende – heller ikke deres arbeidsbiler**.

Det er *ikke* tillatt å parkere på gårdsplassen - unntatt for av- og pålessing (max 20 min). Ved inn- og utflytting får man selvfølgelig lov til å parkere der den tiden det tar å bringe flyttelasset inn eller ut. Borettslaget har avtale med P-service som sjekker parkerte biler til uregelmessige tider og ilegger ulovlige parkerte biler en parkeringsavgift . Beboerne må sørge for å informere sine gjester om parkeringsbestemmelsene. Skal man ha besøk av håndverker kan man henvende seg til sekretær/leder som skriver ut midlertidig parkeringstillatelse.

**Plassering av uregistrerte biler på borettslagets eiendom er i utgangpunktet ulovlig. På reservert oppstillingsplass godtas egen bil inntil 3 md.
Bilen må kunne flyttes i forbindelse med f.eks. total snørydding av plassene etter ekstremt stort snøfall. Snørydding forøvrig av eget felt utføres av beboeren.**

Plasser med kontakt for motorvarmer

**Både ved 115 og 164 er det noen plasser med kontakt for motorvarmer - tilsammen 79, KUN FOR MOTORVARMER - IKKE KUPEVARMER. Det er strømbegrensning på 600W. Strømmen styres med termostat som slår inn ved - 2°C, og står på så lenge det er kaldere enn det. Det må påses at kontakt og støpsel til enhver tid er rengjort og ikke våt eller full av snø.
Hver høst sendes det ut et skriv om at de som ønsker motorvarmerplass må melde fra til borettslagets kontor. Nøkkel blir utlevert mot kvittering på at avgiften er betalt.**

**De som ønsker å bruke motorvarmer har fortrinnsrett til disse plassene. Andre må da eventuelt finne seg i å bytte plass.
De som betalte for motorvarmerkontakt siste sesong har fortrinnsrett neste Sesong.**

Bruk av motorvarmer koster p. t. kr 500,- pr sesong.

Opplysningsskjema (tilleggsopplysninger) om ny eier/eiere som skal sendes til styret i Fjellheim borettslag.

1. Navn: _____
2. Andelsnr. 58-_____
3. Hvor flytter ny eier fra (tidligere adresse)_____

   _____
4. Har ny eier behov for parkeringsplass? _____
5. Hvor mange medlemmer er det i husstanden (antall beboere som flytter inn i leiligheten)? _____
6. Har ny eier husdyr?_____

Opplysningene sendes til styret i borettslaget på følgende måte:

E-post: fjellheim.brl@gmail.com

eller: annekiriise@gmail.com

VIKTIG VED EIERSKIFTER

Drammen 23.5.2019

Informasjon fra nettselskapene

Nettselskapene etablerer ny rutine for strømanlegg uten kunde.

Når nettselskapene mottar en oppsigelse av nettleie vil strømmen stenges **2** dager etter oppsigelsen er mottatt dersom ikke ny kunde bestiller innen disse dagene.

På grunn av nye regler etter oppstart av Elhub og en høyere effektivisering av markedsprosessene ser vi som nettselskap oss nødt til å ha en offensiv behandling av anlegg uten kunde. Grunnen er at vi ikke har anledning til å levere en vare vi ikke får betalt for.

Hva er Elhub?

Elhub er et sentralt IT-system som skal effektivisere kraftmarkedet i Norge. Hvis kunde skal skifte strømleverandør, eller når forbruket skal avregnes og faktureres, skal Elhub være løsningen for mer effektiv og sikker utveksling av data.

Fremover skal kunden kun henvende seg til sin strømleverandør i forbindelse med flytting og leverandørbytter, ettersom Elhub vil være grensesnittet i stedet for hvert enkelt nettselskap.

OPPUSSING AV KJØKKEN.

BORETTSLAG:.....

NAVN:.....

ADRESSE: .....

TELEFON: .....

Krav til eier/beboer av leilighet ved rehabilitering!

Oppussing (rehabilitering) av kjøkken kan bare utføres av fagfolk.

Eier/beboer av leilighet er ansvarlig for at dette blir overholdt.

Utstyr som blir montert er eier/beboers ansvar og vedlikeholde i ettertid.

(Forskrift om tekniske krav til byggverk må overholdes.)

Ansvarlig utførende:

Bygg: .....

VVS:.....

Elektro:.....

Underskrift av beboer:.....

Fjellheim Borettslag
Lauritz Hervigsvei 164 B
Tlf: 913 66 277
E post:fjellheim.brl@gmail.com
fjellheim.lettstyrt.no

Mottaker: Andelseiere som skal selge leilighet og til meglere i Drammensregionen.

EL – SJEKK AV LEILIGHETER SOM SKAL SELGES

For å sikre at det elektriske anlegget/installasjonene er i forskriftsmessig stand, må det utføres en El-sjekk i alle leiligheter i borettslaget, som legges ut for salg.

El-sjekken betales av borettslaget og bestilles gjennom Fjell- Fyrings og Servicesentral, tlf 31 09 94 40.

El-sjekken utføres av PowerTech Service AS.

Oppdages det feil på det elektriske anlegget, må vedkommende selger selv bekoste utbedringen i henhold til gjeldende bestemmelser. Vi henviser til §5 punkt 2 i våre vedtekter.

Etter at kontrollen er utført, vil eieren få en frist til å utbedre feilen/-ene som er funnet. Det skal benyttes en godkjent installatør eller godkjente el-firmaer.

Utbedringen meldes til Fjellheim borettslag og til Fyrsentralen.

Hvis utbedring ikke er gjennomført når ny eier overtar, skal feilen utbedres og tidligere eier må dekke omkostningene ved utbedringen.

Denne instruksen legges inn i boligmappen ved eierskifte.

Med vennlig hilsen

Anne-Karin Riise
Fjellheim borettslag

Fjellheim Borettslag
Lauritz Hervigsvei 164 B
Tlf: 32 81 17 04
E post: fjellheim.brl@getmail.no
www.Fjellheim.lettstyrt.no

NB Viktig info oktober 2020

Som tidligere informert er det planlagt å skifte ut alle radiatorer i alle leilighetene. Dette er et arbeid som ble avtalt for alle 4 borettslagene på Fjell med Bravida og SteamClean. Vi ønsket å være sist for å få en pause etter renovering av alle badene.

På grunn av Corona / Covid 19 pandemien ble arbeidet veldig forsinket. Vårt borettslag vil få byttet radiatorer etter fyringssesongen 2020/2021. Oppstart er planlagt til 03.05.2021 i Lhv 115 A.

Etter at arbeidet i de andre borettslagene er ferdig har det vist seg at stigerørene enkelte steder har blitt påvirket, og at det har oppstått lekkasjer. Det var tidligere bestemt at disse rørene ikke skulle røres.

Med det vi nå vet har det blitt aktuelt å vurdere dette på nytt. Det vil være fornuftig med utskifting av stigerørene samtidig med radiatorene. Stigerør er de rør som går fra gulv til tak.

Rørene har en levetid på ca. 50 år – hvilket vil si 2021 for LHv 115 og 2022 for LHv 164. Det er selvfølgelig umulig å si når vi vil få problemer. Det eneste vi vet er at det har oppstått problemer i enkelte blokker.

Styret anser det som viktig å unngå flere runder med omfattende arbeid i leilighetene, og dermed betraktelig større utgifter. Det er fornuftig å gjøre alt på en gang. Bravida og SteamClean vil da gjøre dette samtidig med bytte av radiatorer.

Nærmere info vil komme før oppstart med møter for en og en oppgang.

for FJELLHEIM BORETTSLAG
Anne-Karin Riise



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Lokalkjent der du bor

lokalmegleren