Fagtakst

Lauritz Hervigs vei 108B, 3035 DRAMMEN

Gnr: 23
Bnr: 82
Snr: 0
Anr: 249

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968

BRA: 88 m²

BRA-i: 71 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	4	7	1	2
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.10.2026

Rapportdato
21.10.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Belona Maloki V/ Meglerhuset & Partners

Hjemmelshavere

Navn
Ugochukwu Elton Ozuem

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Navn
Precious Ufuoma Ozuem

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av

NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
2. etasje	84	71	4	9	0
Totalt m2	**88**	**71**	**8**	**9**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	4		4
2. etasje	84	0	84
Totalt m²	**88**	**0**	**88**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod (4,4m2)

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Kjøkken
- Stue
- Wc
- Bad

Kommentar til arealberegning

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

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

Dokumentasjon / plantegning som viser skjulte kanaler/sjakter som er inkludert

2. etasje



Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Vinduer med 2 og 3-lags glass.
- - Bod plassert i kjeller.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er etablert en innglasset balkong på 8,8m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble innglasset i regi av borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en innglasset balkong i betong på 8,8m2.
Balkongen er belagt med teppe.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass EL-30 brannytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer på kjøkken og soverom er skiftet i 2025/2026.
Balkongdør og 2 vinduer fra stue med datostempling 1992.

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

2 vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 1992.
3 vinduer med 3-lags glass med datostempling 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på balkongdør og 2 vinduer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alderpå vinduer og balkongdør fra 1992 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn







Type	**Betongdekke**

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
13 mm høydeforskjell i stue/fordelergang.
18 mm høydeforskjell på kjøkken.
32 mm total høydeforskjell.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-30 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

6.4 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Designa Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Ukjent

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen fra Designa Kjøkken med ukjent alder.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det erfrittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Det registreres dog noe slitasje/mindre skader på fronter.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Avtrekksvifte:
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Type avtrekk	**Kullfilter**

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Tilstandsgrad avtrekk TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det registreres defekt lys.

TG2 settes da 1 lys er defekt og det kun er omluft med kullfilter.
NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.5 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Rommet er oppført med laminat på gulv. Deler av vegger flislagt.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk via felles sjakt.
Rommet fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes mot alder.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har generelt en middels/høy alder (over 25år) med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber**
Kobber rør	

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

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

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

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

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

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber-rør.
Vannrør har en middels/høyd alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kasse på wc-rom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Sikringsskap er skiftet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

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

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

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

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

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

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	**Radiatorer**

Vannbåren varme via radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Radiatorer er skiftet i perioden 2018/2019 i tekst av borettslaget.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
Radiatorer ble skiftet i perioden 2018/2019 i regi av borettslaget.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

6.10 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Varmtvannsberederen er en del av borettslagets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i borettslaget sitt fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad og wc.

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

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.12 Støy



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

Oppsummering av støy **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.
Det ble heller ikke registrert støy mellom etasjer ved befaring.

6.13 Radon



Har bygget radonsperre? **Nei**

Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet? **Ja**

Er det foretatt radonmåling? **Nei**

Radonaktsomhet

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.14 Skred/flomfare



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

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

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

6.15 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader? **Nei**

6.16 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Ikke kontrollerbart**

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollerbart**

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

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

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

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

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.17 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med åpen badekar og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt.
Rommet har tilluft ved terskel.
Gulvet har fall mot sluk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og med sluk uten klemring er badet erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer/sluk.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.18 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Belegg på wc. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte overflater.
Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

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

6.19 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren varme via radiatorer.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

2 vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 1992.
3 vinduer med 3-lags glass med datostempling 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på balkongdør og 2 vinduer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alderpå vinduer og balkongdør fra 1992 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
13 mm høydeforskjell i stue/fordelergang.
18 mm høydeforskjell på kjøkken.
32 mm total høydeforskjell.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-30 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og

utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen fra Designa Kjøkken med ukjent alder.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det erfrittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Det registreres dog noe slitasje/mindre skader på fronter.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Avtrekksvifte:
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det registreres defekt lys.

TG2 settes da 1 lys er defekt og det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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

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

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

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

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

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er en del av borettslagets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i borettslaget sitt fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har generelt en middels/høy alder (over 25år) med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber-rør.
Vannrør har en middels/høyd alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kasse på wc-rom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt fra bad og wc
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker

inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med åpen badekar og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt. Rommet har tilluft ved terskel.
Gulvet har fall mot sluk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og med sluk uten klemring er badet erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer/sluk.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Egenerklæring

Lauritz Hervigs vei 108 B, 3035 DRAMMEN

23 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauritz Hervigs vei 108 B	Lauritz Hervigs vei 108 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 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.

3 års

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 selger

Selger

Ozuem, Ugochukwu Elton

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ugochukwu Elton Ozuem	**2026-10-23**

Identification

bankID Ugochukwu Elton Ozuem

Signicat

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

Finansieringsspørsmål

Lauritz Hervigs vei 108 B, 3035 DRAMMEN

23 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauritz Hervigs vei 108 B	Lauritz Hervigs vei 108 B	

Informasjon om selger

Selger

Ozuem, Ugochukwu Elton

Lauritz Hervigs vei 108B

Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 100 Linje 3, 3N, 37	1 min 0 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 3.7 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min

«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

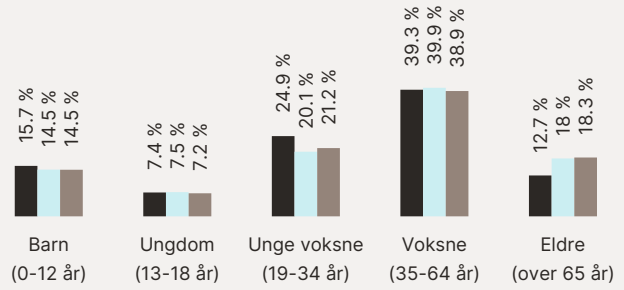
Kvalitet på skolene

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

Fjell barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Senterbarnehagen Fus (0-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	15 min
Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

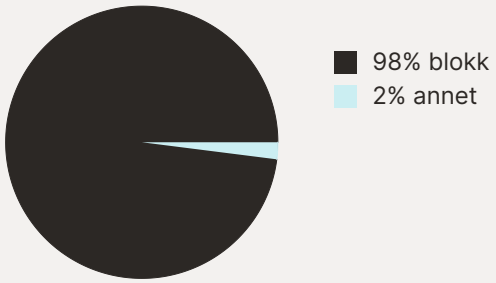
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Dumpa nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km	
Fjell barneskole Aktivitetshall, fotball	9 min 0.7 km	
Bølgen Tr.senter - Drammensba...	7 min	
PDL Center Drammen	8 min	

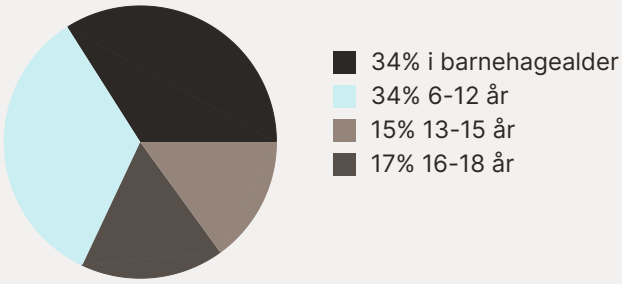
Boligmasse



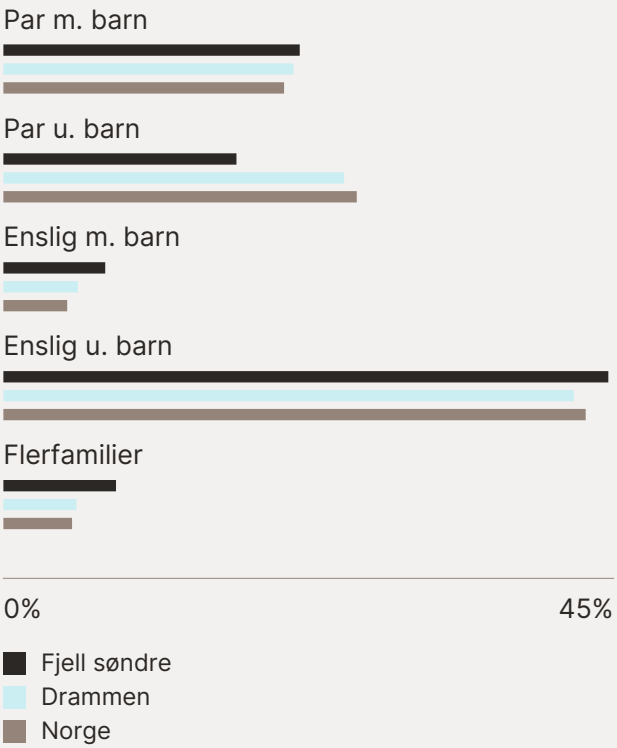
Varer/Tjenester

Strømsø Senter	8 min
Boots apotek Strømsø Senter	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

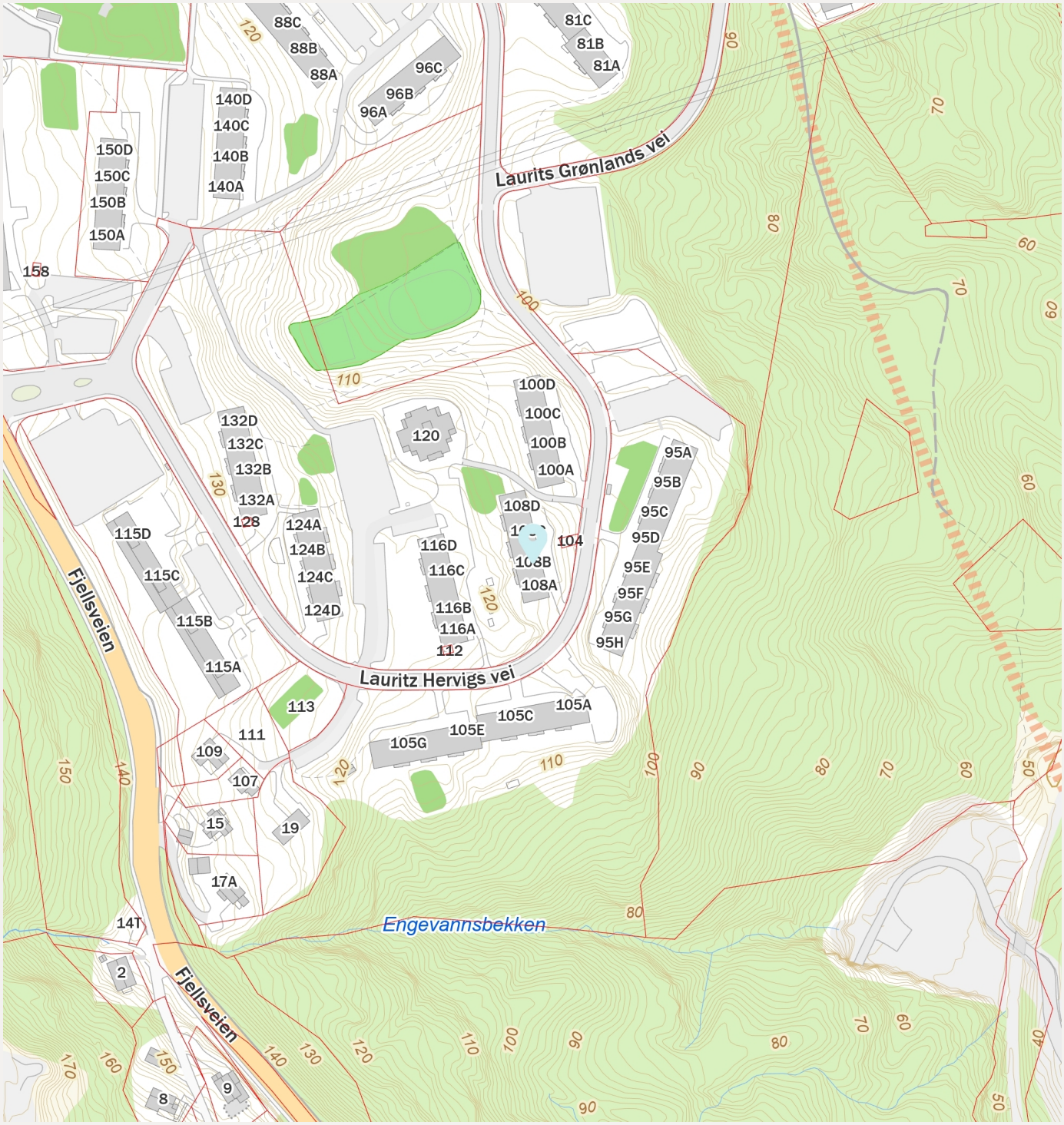


Sivilstand

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse	
Lauritz Hervigs vei 108B, 3035 DRAMMEN	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338858**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158568616**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
105,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
190,58 kWh/m²	**13 340 kWh**

Lauritz Hervigs vei 108B, 3035 DRAMMEN

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Se egen energikartleggingsrapport.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1970
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energihuset Marked AS
Beregningsdato	26.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Drammen
Klimakorreksjonsfaktor	1.08
Årsmiddeltemperatur	7.10 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	21,40 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10,60 m²
Oppvarmet BRA	70,00 m²
Oppvarmet luftvolum	175,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,14 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	131,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,15 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,88	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		71,43 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	120,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,80	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,09
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,39**
6	Infiltrasjon	0,03
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,42**
7	Ventilasjon	4,26
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,68**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	82,38	16,55	98,92	0,88	112,53
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,06	5,59	30,65	0,88	34,84
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	13,08	0,00	13,08	1,00	13,08
4b Pumper	1,18	0,00	1,18	1,00	1,18
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**150,64**	**22,14**	**172,78**	**-**	**190,58**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	3 024	43,21
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	10316	147,37
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**13 340**	**190,58**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**13 340**	**191**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 024	43,21
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0,00
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**3 024**	**43,21**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**3 024**	**43,21**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	43,21	1,00	43,21
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	139,03	0,45	62,57
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**182,24**		**105,77**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	105,77 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

VINDU ENTREPRENØREN AS
Tvetenveien 11
0661 OSLO

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Vidar Loke Sørbråten	BYGG-24/01962-5	Erik Salen	24.06.2025

Lauritz Hervigs vei 69–150, ferdigattest for utskifting av 2300 vinduer i 16 boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 82 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 81 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 83 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VINDU ENTREPRENØREN AS
Tiltakshaver:	FJELLHAGEN BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.06.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan– og bygningsloven (pbl.) § 21–10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for utskifting av 2300 vinduer i 16 boligblokker på Fjell.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for utskifting av 2300 vinduer i 16 boligblokker på Fjell.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 23.06.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-24/01962-2	Tillatelse til utskifting av 2300 vinduer i 16 boligblokker.	05.12.2024

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden 23.06.2025.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Med hilsen

Erik Salen
Overingeniør

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
FJELLHAGEN BORETTSLAG

FJELLHAGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Fjellhagen borettslag

(sist endret på generalforsamling 08. november 2023)

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1.1. *Formål*

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

1.2. Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune. Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2.2. Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. 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. Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2. *Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier dette.

(2) Boligbyggelaget avklarer hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, og meddeler dette til borettslagets styre.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4.1. Boretten

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

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

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

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne, må på forhånd godkjennes av borettslaget. Godkjenning av tiltak som er nødvendige som følge av nedsatt funksjonsevne kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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 overfor borettslaget.

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

4.2. *Bruksoverlating*

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5.1. *Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.*

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som leilighetsdør, rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, sluk på bad eller balkong, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Likeså har andelseier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

(2) Dersom boligen har balkong, plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. 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, leietager eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen eller på eiendommen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, herunder også til Sameiet Fjell Fyrings- og servicesentral.

(6) Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

(7) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere. 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.

5.2. *Borettslagets vedlikeholdsplikt*

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne slik det følger av pkt. 5.1. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

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

6.2. Pålegg om salg

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

6.3. Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

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

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

7.2. *Lovbestemt og vedtektsbestemt pant*

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og sju andre medlemmer med fire varamedlemmer, hvor den første innkalles til alle styrets møter.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år, dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.

(3) Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(6) Generalforsamlingen velger en valgkomite som skal bestå av minst 3 og inntil 5 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) Styret fastsetter borettslagets ordensregler og bestemmelser for bruk av parkeringsplasser.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(5) Styret skal sørge for at alle protokoller og øvrige relevante dokumenter legges inn elektronisk på en felles plattform som er tilgjengelig for styremedlemmene.

8.3. Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede.

(2) Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(3) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

(4) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget med mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

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

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) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

Bestemmelsene i 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i 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

- Godkjenning av årsregnskap
- Andre saker som er nevnt i innkalling
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelser

9.5. Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

(2) Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

(3) Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

9.6. Møteledelse og protokoll

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

9.7. Stemmerett, fullmakt og rådgivere

(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.

(2) Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

9.8. 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 loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

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

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

10.2. Taushetsplikt

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

10.3. Mindretallsvern

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

11. Særlige bestemmelser om bygningsmessige endringer med videre

11.1. Forandring av bolig

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

(a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller

(b) ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr. punkt 5.2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, vinduer o.l., jfr. punkt 5.2.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

(I) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(II) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(III) VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

Alle leiligheter som er til salgs skal gjennomgå elektrisk kontroll. Kontrollen dekkes av borettslaget, men oppdagede skader og feil dekkes av selger. (Vedtatt på generalforsamlingen 28.mai 2018.)

(IV) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

(V) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(VI) For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:

a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

c. Skriftlig melding skal sendes borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral før arbeidene igangsettes.

(VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering.

11.2. Bygningsmessige endringer

(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, leskjermer m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 9.8.2 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes dersom det foreligger saklig grunn, med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1. Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2. Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

FJELLHAGEN BORETTSLAG

Ordensregler

Velkommen til Fjellhagen borettslag!

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

Fjellhagen borettslag er et andelslag hvor vi eier bygningene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand. For å oppnå høyest mulig trivsel og standard med lavest mulig kostnad, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Innhold

1. Formål og omfang 2

2. Aktiviteter og støynivå 2

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer 2

4. Fellesarealer 3

5. Kildesortering/avfall 3

6. Vaskeri 3

7. Bruk av balkong 3

8. Dyrehold 4

9. Brannvern 4

10. Brudd på ordensreglene 4

FJELLHAGEN BORETTSLAG

1. Formål og omfang

1.1. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
1.3. Styret vedtar endringer i ordensreglene, sist endret 20.11.2023.

2. Aktiviteter og støynivå

2.1. Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2.2. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
2.3. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
2.4. Modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates i disse tidsrommene:
- hverdager klokken 07:00–21:00.
- lørdager klokken 09:00–18:00.
- jul-, nyttårs- påske- og pinseaften klokken 09:00–15:00.
- Søndager og helligdager skal støyende vedlikeholdsarbeid ikke finne sted.

2.5. Det skal vises hensyn ved ikke å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger og fellesganger.
2.6. Inngangspartier, ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.
2.7. Det er ikke tillatt med ballspill på gårdsplassene eller i inngangspartiene.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1. Beboerne skal sørge for:
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Disse må ikke bygges inn eller kobles til egne ventilasjonsvifter.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til Fyrsentralen på tlf. 32 80 94 40 dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, rotter eller andre skadedyr i boligen.
- å melde alle skadesaker til Fyrsentralen med en gang de oppdages.

3.2. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

4.1. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.
4.2. Fellesarealer holdes fri for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
4.3. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
4.4. Fellesdører skal alltid være låst, dette gjelder også ytterdører.

5. Kildesortering/avfall

5.1. Avfall pakkes inn og sorteres etter gjeldene kommunale regler. Avfallet legges i bestemte dunker, enten i blokkens søppelrom, kommunens returpunkt eller i spesialavfall som for tiden er på Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral i Laurits Grønlands vei 36.
5.2. Det er forbudt å samle søppel på balkonger og i fellesrom.
5.3. Fyrsentralen kan hente søppel etter avtale. Alt skal merkes med navn og leilighetsnummer, og må kun settes på avtalte steder. Oppussingsavfall hentes ikke av Fyrsentralen.

6. Vaskeri

6.1. Vaskeriet benyttes etter oppsatt liste i disse tidsrommene:
- hverdager klokken 07:00 – 21:00.
- lørdager klokken 07:00 – 18:00.
- jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften klokken 07:00 – 15:00.
- Vaskeriet kan ikke benyttes på søndager og helligdager.

6.2. Den enkelte bruker plikter å overlevere vaskeriet til neste bruker i rengjort stand.
6.3. Vaskeriet skal være ledig for neste bruker til riktig tid.
6.4. Foreldre som tar med seg små barn i vaskeriet gjør dette på eget ansvar.
6.5. Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 18 år.
6.6. Feil ved maskiner og andre bruksting meldes straks til blokkansvarlig/vaskeriansvarlig eller Fyrsentralen på tlf: 32 81 94 40.

7. Bruk av balkong

7.1. Andelseiere kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til. Balkongen må derfor ikke benyttes som en forlengelse av boligens inneareal.
7.2. Det er ikke tillatt å plassere innemøbler og hvitevarer på balkongen, så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap mv.
7.3. Utemøbler skal ikke overstige en høyde på 110 cm
7.4. Risting av klær, tepper, ryer eller sengetøy ut av vindu eller balkong er forbudt.

7.5. Grilling er kun godkjent ved bruk av elektrisk grill. Det anbefales å grille på egnede plasser på borettslagets grøntarealer for å unngå klager.
7.6. Stikkontakt på balkong må ikke belastes med mer enn 1000 W.

8. Dyrehold

8.1. Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
- Det er båndtvang hele året for alle typer husdyr som luftes ute.
- Husdyr skal bare luftes utenfor lekeområdene.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart, og kastes i egnede søppelkasser.
- Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at husdyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Eier er erstatningsansvarlig for enhver skade som husdyret påfører person eller eiendom.

8.2. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
8.3. Mislighold av disse vilkårene er å anse som et mislighold av andelseiers plikter, og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen.

9. Brannvern

9.1. I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
9.2. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.
9.3. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
9.4. Styret organiserer årlig kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr.
9.5. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må det umiddelbart meldes til Fyrsentralen.
9.6. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
9.7. Trappeoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker eller lignende – dette er rømningsveier som skal være fri for hindringer.
9.8. Mopeder og motorsykler må ikke settes i kjeller eller boder. Her må det heller ikke oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer.

10. Brudd på ordensreglene

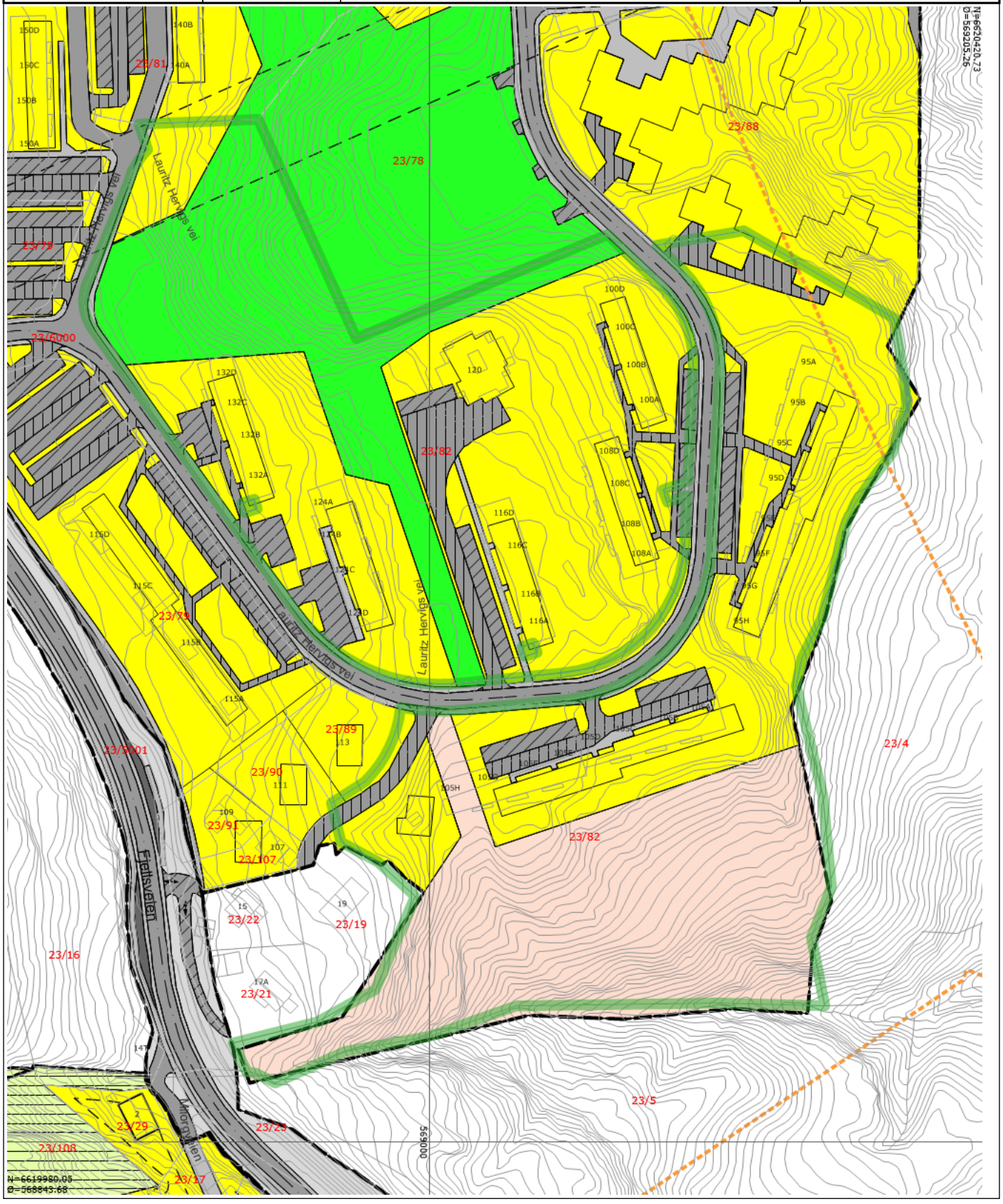
10.1. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.
10.2. Henvendelser/klager fra beboere må foreligge skriftlig, ellers blir de ikke behandlet av styret.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 108B 3035 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	E 18 FRYDENHAUG - EIK			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

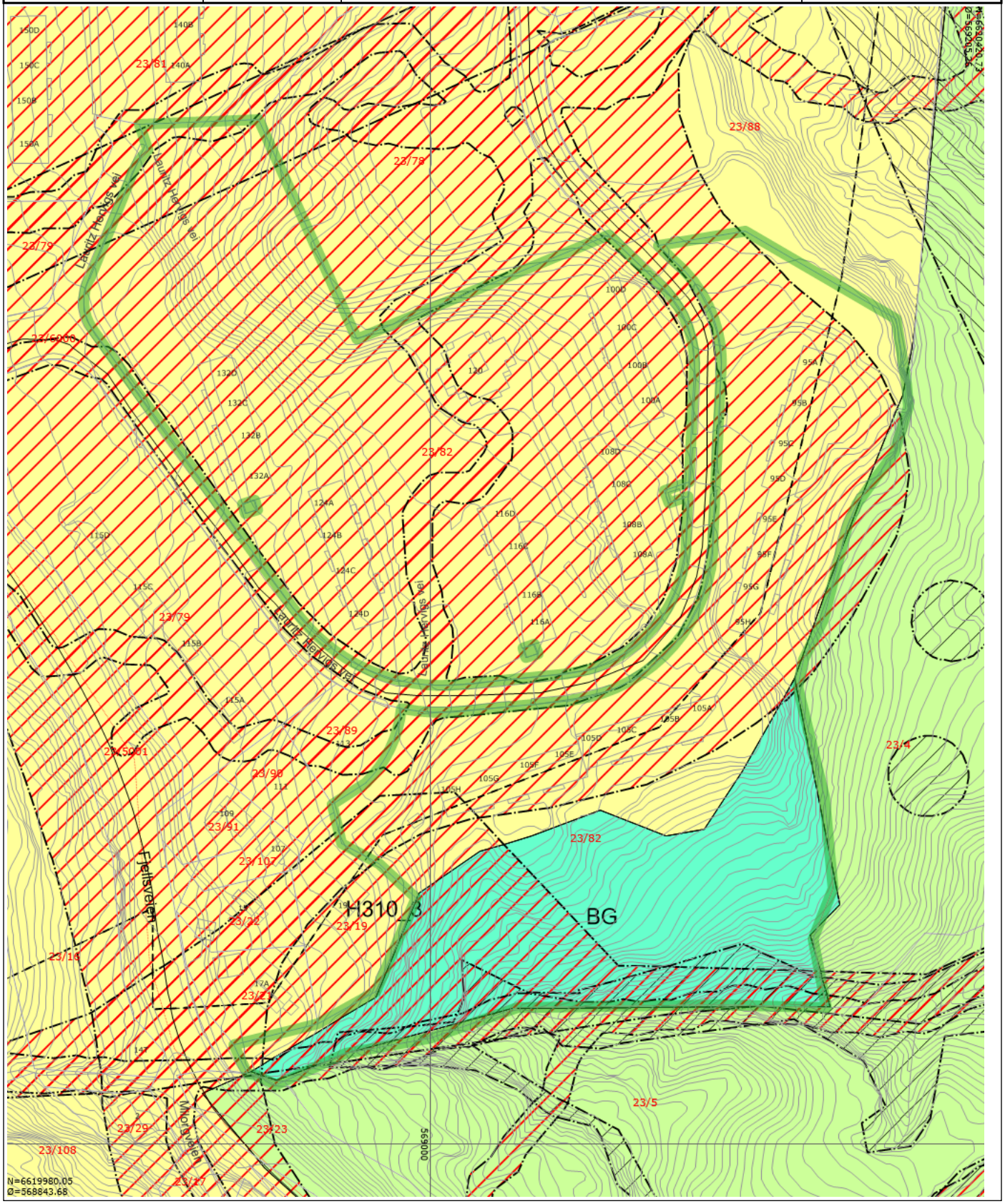
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Tunell
Elv og bekk	Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Gangveg	Bussholdeplass	Offentlig friområde
Privat veg	Friluftsområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles garasjeanlegg	Unyansert formål

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 108B 3035 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Tunell
Elv og bekk	Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Grense for sikringsoner	Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

A077S/16805512 Geomatikk
23/82 6366 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/6366/6/PEHV
Arkivkode
GNR 23/81
Deres referanse

Dato
26.06.2007

Forum Arkitekter
Torgny Segersteds vei 27

5143 FYLLINGSDALEN

23/81,82,83, LAURITZ HERVIGS VEI 108, FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 18.06.2007

Tiltakshaver: Fjellhagen B/L v/Nils E. Stablum
Ansvarlig utførende: Balco AS
Ansvarlig kontrollerende: Balco AS

Gjennomført tiltak: Utvidelse og inkledning av balkonger

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr 750,-

Petter Hval
saksbehandler

Kopi sendt:

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Petter Hval
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no

Kommunens saksnr.
05/6366

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	23	82				
	Adresse: Lauritz Hervigs vei 108				Postnr.: 3035	Poststed: DRAMMEN

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☑ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Forum arkitekter AS

Dato: 2007-06-15

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: PÅL JØRGENSEN

DRAMMEN KOMMUNE
Arkivsaksnr. 05/6366 Dok.nr. 5
18 JUNI 2007
Ark.kode P 23/81
Ark.kode S
Avdeling BDPL Saksbeh. SAKM
Kassasjonsår Grødering

©

standard norge

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellhagen Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Knutepunkt Fjell.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 33

Antall andeler representert ved fullmakt: 8

Totalt antall andeler representert i møtet: 41

Fra NBBO møtte: Steinar Kjærnli

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Kjærnli

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår Kamile Ekiz

Vedtak:
Valgt ble: Kamile Ekiz

1.4 Valg av tellekorps

Styret foreslår Tor Gunnar Jorde og Kamile Ekiz

Vedtak:
Tor Gunnar Jorde og Kamile Ekiz ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling til generalforsamlingen er levert ut innen de frister som gjelder; og godkjennes.

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Tor gunnar jorde

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møtet skal godkjenne dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen. Det er viktig med kjøreregler for nevnte møte.

Forretningsorden inneholder flg. punkter som godkjennes:

1. Leder og sekretær velges i henhold til lov om borettslag.

2. Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.

3. Til hver sak som behandles føres inn de som har hatt ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som ble fattet med antall stemmer.

4. Tale- og forslagsrett har andelseiere, medlemmer av styret og repr. fra NBBO. Til hver sak kan man ha ordet 2 ganger.

5. Alle som ønsker ordet viser det ved å bruke stemmekortet. Forslag skal være skriftlig framsatt og være beskrevet i innkallingen.

6. Møteleder har rett til å begrense taletiden og eventuell sette strek med de inntegnede talere.

7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene.

8. Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet, må melde dette til sekretariatet.

Vedtak:

Dagsorden og forretningsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 25 627 343,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 722.500kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til 537.350kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

Forklaring: styrehonoraret fordeles på leder, nestleder og de 7 andre styremedlemmene

Honorar for øvrige tillitsvalgte gjelder: 18 Blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Totalt utbetaling til styret og øvrige tillitsvalgte for perioden er da kr 1.259.850.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 722.500kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til 537.350kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

Forklaring: styrehonoraret fordeles på de leder, nestleder og de 7 andre styremedlemmene

Honorar for øvrige tillitsvalgte gjelder: 18 Blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Totalt utbetaling til styret og øvrige tillitsvalgte for perioden er da kr 1.259.850.

5. Saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker til behandling innen avsatt frist som var 15/3-2026

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling

1. styremedlem for 2år Ramou Nyan

2. styremedlem for 2år Sindre Olsen

3. styremedlem for 2år Elin Degerstrøm(gjenvalg)

Vedtak:
Ramou Nyan velges for 2 år

Sindre Olsen velges for 2 å

Elin Degerstrøm velges for 2 å

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for 1 år etter Jabes Kayemba, Saffet Tugsuz, Arnfinn Fridlund og Nils Petter Mortensen

1. varamedlem: Saffet Tugsuz

2. varamedlem: Roger Endre Pettersen

3. varamedlem: Adam Elganainy

4. varamedlem: Lisbeth Strand

Vedtak:

1. varamedlem: Saffet Tugsuz

2. varamedlem: Roger Endre Pettersen

3. varamedlem: Adam Elganainy

4. varamedlem: Lisbeth Strand

6.3 Valgkomitè

Roger Endre Pettersen, Elin Degerstrøm, Gulluzar Yildiz og Bent Andre Olsen har fungert som valgkomitè.

Vedtak:

Styret ønsker å avvikle valgkomiteen, og at styret fungerer som valgkomitè.

Vedtak: Valgkomiteen avvikles ikke, og ny valgkomite ble valgt på dagens Generalforsamling.

Nye kandidater for valgkomite er som følger-
Ramou Nyan
Elin Degernes
Sindre Olsen
Adam Elganainy
Rukiye Demir

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:

Christelle Nygård-Oussou
Bent Andre Olsen
Kamile Lund Ekiz
Arnfinn Erland Fridlund
Tor Gunnar Jorde
Tora Tiedemann
Elin Degerstrøm
Nils Petter Mortensen
Saffet Tugsuz
Ramou Nyan
Sindre olsen

Varadelegater:
Roger Endre Pettersen
Adam Elganainy
Lisbeth Strand

Protokoll for Fjellhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steinar Kjærnli (sign.)	08.05.2026
Sekretær	Kamile Lund Ekiz (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Tor Gunnar Jorde (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Steinar Kjærnli (sign.)	08.05.2026

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2026
i Fjellhagen Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 17.02.2025 kl. 18.00

Sted: Det Røde Hus

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte:

25 eiere

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 25

1.2 Valg av møteleder

I henhold til vedtektene skal det velges en møteleder

Styret innstiller styreleder Christelle Nygård-Oussou

Vedtak:

Valgt ble: Christelle Nygård-Oussou

1.3 Valg av sekretær

Styret foreslår Tora Tiedemann velges som sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Tora Tiedemann

1.4 Valg av tellekorps

Til tellekorps foreslår styret valgkomiteen

Vedtak:

Valgt ble: **valgkomiteen**
Valgkomiteen består av:
Bent andre Olsen
Elin Degerstrøm
Roger Pettersen
Gulluzar Yildiz

1.5 Godkjenning av innkalling
Innkalling til generalforsamlingen er levert ut innen de frister som gjelder og godkjennes

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
I tillegg til møteleder skal generalforsamlingen velge en person som skal undertegne protokollen.
Vedtak:
Valgt ble: Christelle Nygård-Oussou og Gro Elise Aasmundseth

1.7 Godkjenning av dagsorden og forretningsorden.
Valg av styremedlemmer

1.8 Valg
Det skal velges følgende:
Grunnet dødsfall og frafall, derfor ble dette valget nødvendig.
Fratredd er: Trude Gustava Williamson

Morten Schuller- død
Wibecke Tærud
3 styremedlemmer frem til generalforsamlingen 2027

Valgkomiteen foreslår:
3 styremedlemmer for 1 år:
Arnfinn Fridlund- erstatter Morten Schuller
Nils Peter Mortensen- erstatter Trude Williamson
Kamile Ekiz- erstatter Wibecke Tærud

Nytt styret består av:
Styreleder: Christelle Nygård-Oussou
Styremedlem: Bent Andre Olsen
Styremedlem: Tora Tiedemann
Styremedlem: Elin Degerstrøm
Styremedlem: Tor Gunnar Jorde
Styremedlem: Arnfinn Fridlund
Styremedlem: Nils Peter Mortensen
Styremedlem: Kamille Ekiz
Varamedlem:
1. Saffet Tugsuz

Nygård-Oussou
Gro Elise Aasmundseth