

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Betzy Kjelsbergs vei 228
3028 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 117/59
Andelsnr. : 184
Drammen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Befaringsdato | 26.01.2026 |
| Referansenummer | 15078553 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 10-26-0002 |
| Hjemmelshaver/selger | Hege Bjerkeli |
| Bygningssakkyndig inspektør | Bent Gunnerud |
| Tilstede på befaringen | Nøkkelbefaring |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | -10 °C |
| Rapportdato | 26.01.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Betzy Kjelsbergs vei 228 |
| Postnummer/sted | 3028 DRAMMEN |
| Kommune | 3301 - Drammen |
| Gnr./Bnr.: | 117/59 |
| Andelsnr. | 184 |
| Borettslag / Sameie | ÅSHØGDA BORETTSLAG |
| Tomt | Eiet tomt: 0 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 1971 | | |

Byggemåte

Leilighet tilhørende Åshøgda Borettslag beliggende på Åssiden i Drammen kommune. Borettslaget har felles tomtearealer opparbeidet med blant annet asfalterte biloppstillingsplasser, internstier, plenarealer og diverse beplantning. Callinganlegg. Leilighetens adkomst via felles innvendig trappegang og heis.

Boligblokk er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjon utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertak med tilnærmet flatt fall tekket med takpapp/folie (taket er ikke besigtiget). Entredør med slette flater og brann-/lydklassifisering B30/Rw43dB. Vinduer og balkongdør med aluminiumsbeslåtte karmen/rammer av tre med tre-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og felles fjernvarmeanlegg via radiatorer. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Leilighet beliggende i 10. etasje inneholder følgende:

Entre, soverom, bod, bad, kjøkken og stue. Utgang fra stue til innglasset sørvendt balkong på ca. 12 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 9 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 10.etasje | 57 | | 13 | 70 | |
| | Entre, soverom, bod, bad, kjøkken og stue. | | | | |
| Bod i kjeller og loft | | 7 | | 7 | |
| | | To boder. | | | |
| SUM | 57 | 7 | 13 | 77 | |
| Total bruksareal: 77 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under borettslagets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

Leiligheten inneholder 54 m² P-ROM og 16 m² S-ROM.
Innglasset balkong er medregnet som s-rom.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.




Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med membran, røropplegg, overflater og innredning/inventar i regi av borettslaget i 2014. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt høyskap og servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med lys og stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin i servantskap. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av kobber og armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2014.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

| | | |
|---|---|--|
|  TG i | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|  TG i | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det foreligger ingen dokumentasjon på membransystem og utførelse. Membran er synlig i sluk. Dokumentasjon finnes trolig hos borettslaget. |
|  TGIU | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. |

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2023. Årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra vask. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert. Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himlinger med malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom


Gulvflater med laminat. Vegger og himlinger med malt flater. En spilevegg i entre. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 10.etasje

Etasjeskille av betongkonstruksjoner. Det er gjort kryssmålinger i stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling

Det er ikke registrert unormale skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og lavest punkt i rommet som ble målt ligger på ca. 15 mm. Målingene er foretatt på tilfeldig valgte steder.


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


Vannrør i kobber og avløpsrør soil/jern er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i tak på bad.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.

Felles fjernvarmeanlegg for varmtvann og oppvarming via radiatorer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Radiatorer og vannrør til disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Sikringskap ikke tilgjengelig.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Sikringskap ikke tilgjengelig.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ikke besvart.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ikke besvart.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke besvart.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap er plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Kommentar:

Selger er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.


Selger har ikke bebodd boligen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Sikringskap er låst på befaringstidspunktet og ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dører og vinduer

Entredør med slette flater og brann-/lydklassifisering B30/Rw43dB. Vinduer og balkongdør med aluminiumsbeslåtte karmen/rammer av tre med to- og tre-lags glass fra byggeår.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer - Dører

 **TG i** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt innglasset balkong på ca. 12 m². Gulv av betong belagt med teppe. Rekkverk av metall- og glasskonstruksjon. Åpningsbare glasser på rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 121 cm. Utebelysning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
2,46 meter i stue og 2,13 meter på bad.

Til informasjon:

Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger og ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]

Egenerklæring

Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 228

Postadresse

Betzy Kjelsbergs vei 228

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Leiligheten ble kjøpt av min mor desember 2024. Selger leiligheten som dødsbo.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Bjerkeli, Hege

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppusset i regi av borettslaget.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjenner ikke til.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktighet rundt vinduene på kjøkken. Meldt fra til og utbedres av borettslaget.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg i stue og kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjerberg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80154458

Egenerklærings skjema

Name

Bjerkeli, Hege

Date

2026-01-20

Identification

 **bankID** Bjerkeli, Hege



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bjerkeli, Hege

20/01-2026
19:30:52

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 19.01.26 Side 1 av 2

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Åshøgda Borettslag | Vår ref.: 57/184 |
| Betzy Kjelsbergs Vei 228 | Type: Borettslag |
| 3028 DRAMMEN | Eiere: Unni Persson |
| Organisasjonsnr: 951 009 687 | Andelsnr: 184 |

Felleskostnader**Tot. innev. måned: 7 757**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|---------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Grunnleie | 5 563 |
| | Kabel-TV | 426 |
| | Varme/vann | 874 |
| | Finanskostnader balkonger | 894 |

Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 413 783 | Gjeld siste årsoppg.: | 437 500 |
| Klient ajourf. lån: | 85 358 690 | Klient gj. s. årsoppg.: | 86 552 608 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81501938386, Danske Bank - Låneoppgjør - Privat

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 19.01.2026: 52 000 000
Andel av saldo: 241 860
Første termin: 30.09.2025. Lånet innfris i sin helhet: 30.06.2027
3 mnd Nibor - avdragsfritt første 2 år

Lånenummer: 81501938394, Danske Bank - Låneoppgjør - Privat

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 19.01.2026: 33 358 690
Andel av saldo: 171 923
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2048)
3 mnd Nibo

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 40106761

E-post: N/A

Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ligning - 2024

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 19 427 | Gjeld: | 437 500 | Andre inntekter: | 238 |
| | | Utgifter: | 24 722 | | |

Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 19 000 |
| Andelsnr: | 184 | Partialobligasjonsnr: | 184 |

Bygning/eiendom

Byggeår: 1971

Gårds/bruksnr: 117/59

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 21539.3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| Åshøgda Borettslag | Vår ref.: | 57/184 |
| Betzy Kjelsbergs Vei 228 | Type: | Borettslag |
| 3028 DRAMMEN | Eiere: | Unni Persson |
| Organisasjonsnr: 951 009 687 | | |

Forsikring

| | | | |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 84619986 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|--|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje: | 10 | Første innflytting: | 01.01.1971 | SSBnr: | H1001 |
| Heis: | Ja | Oppvarmingstype: | Sentralvarme | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | BRA | 56 | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO | | | | |

Fasiliteter:

Husdyrhold må aksepteres av borettslagets styre. For at søknaden skal vurderes må samtlige andelseiere i den aktuelle oppgangen skrive under på søknaden. Deretter skal søknaden oversendes styrets leder

Felleskostandene er inndelt i 4 elementer: Grunnkostnad, Vann/varme, Tv/internett og Finanskostnader. Finanskostnader dekker andel av lån til oppføring av balkonger. Disse kostnadene likefordeles mellom andelseierne. Andel av renter og avdrag til øvrige lån dekkes inn gjennom grunnkostnaden, fordelt etter fordelingsnøkkelen i borettslaget og spesifiseres ikke pr enhet.

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

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



HUSORDENSREGLER

ÅSHØGDA BORETTSLAG

SIST VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING AVSLUTTET 18.05.21

Innhold

| | |
|---|---|
| GENERELT | 2 |
| BRUK AV EGEN BOLIG..... | 2 |
| Sluk på bad | 2 |
| Oppussing av bad og kjøkken | 2 |
| FELLESAREALER..... | 2 |
| Dører i fellesarealer | 2 |
| Dørselgere ol. | 2 |
| Belysning i fellesarealer..... | 3 |
| VASKERIET | 3 |
| PARKERING..... | 3 |
| Parkering på eiendommen..... | 3 |
| Parkering i garasjer | 3 |
| Sykkelparkering | Feil! Bokmerke er ikke definert. |
| AVFALLSHÅNTERING..... | 3 |
| BALKONGER..... | 3 |
| GRILLING | 4 |
| RO OG ORDEN..... | 4 |
| DYREHOLD..... | 4 |
| GENERELLE OPPLYSNINGER | 5 |
| Kontakt med styret | 5 |
| Stoppekraner..... | 5 |
| Brannslange..... | 5 |
| Fyringsperioden..... | 5 |
| Bensin og annet brennbart materiale | 5 |
| Plikter og ansvar..... | 5 |

GENERELT

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere, beboere eller andre som benytter seg av eiendommen.

Styret har rett til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på vegne av borettslaget gripe inn i overtredelser.

BRUK AV EGEN BOLIG

Boligen skal brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Sluk på bad

Sluket skal rengjøres minimum 2 ganger i året for å hindre skader og vannlekkasjer.

Ventiler på bad og kjøkken skal ikke dekkes til.

Oppussing av bad og kjøkken:

Det skal meldes fra skriftlig til styret når man skal pusse opp bad og/eller kjøkken.

Skjema og informasjon for utfylling fås ved henvendelse til vaktmester.

Det er ikke tillatt å montere avtrekk over komfyr til ventil på kjøkken.

Det skal kun brukes kullfilter.

FELLESAREALER

Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området. Alle skal hjelpe til med å holde eiendommen i orden.

Ganger, trapper eller andre fellesrom er ikke lekeplass for barn.

Dører i fellesarealer

Dører ved inngang, i kjeller, vaskeri, loft, samt oppbevaringsrommene, skal være låst hele døgnet. Pass på at en dør er ordentlig lukket før du forlater stedet.

Dør fra korridor og inn til nødtrapp skal aldri låses.

Dørselgere ol.

Det er forbudt å slippe ukjente inn i blokkene. Lukk ikke opp for andre enn egne gjester. Får du besøk av uvedkomne, ta kontakt med styremedlem eller vaktmester.

Belysning i fellesarealer Belysning i kjeller, oppbevaringsrom, vaskeri og loft skal være slukket når ingen befinner seg der. Lys i nødtrapp SKAL alltid være på.

Sykkelparkering:

Sykler skal parkeres i søppelrommet eller egen bod. Det er **IKKE** tillat å parkere sykler i gangen nede, i leilighets gangene eller trappegangen.

VASKERIET

Egne retningslinjer for bruk av vaskeriet er hengt opp i vaskeriet, og skal følges.

Vask skal foregå til fastsatte tider, se vaskelister. De seneste vasketidene om kvelden er forbeholdt beboere som jobber på dagtid.

PARKERING

Parkering på eiendommen

Det er begrensede parkeringsmuligheter i borettslaget, og man kan ikke forvente fast plass til parkering av bil.

Borettslaget har ikke gjesteparkering.

Har man behov for fast parkeringsplass må man sette seg på venteliste hos vaktmester.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkering rundt blokkene er forbudt.

Det er forbudt å hensette uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som ikke er i bruk, biltilhengere og campingvogner på parkeringsplassen.

Kjøring helt frem til inngangspartiet skal begrenses til et minimum, og det er da ikke lov å la bilen gå på tomgang.

Parkering i garasjer

Borettslaget har et begrenset antall garasjer som leies ut. Man kan søke om å få garasjeplass, dette tildeles slik at den som har stått lengst på venteliste får tildelt ved ledighet.

Dersom man får tildelt garasje, bortfaller retten til fast plass på parkeringsplassen.

Eget garasjereglement følger som vedlegg til husordensreglene.

AVFALLSHÅNDTERING

Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkongene skal brukes på en måte som ikke sjenerer naboene.

Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under.

Tørking av tøy fra balkong er tillatt når det henger så lavt at det ikke er synlig utenfra.

Det henvises til utvendige tørkestativer m.m. Det er dog ikke lov å ha tøy hengende på tørkeplassen på søndager og helligdager.

Montering av antenner, markiser, pergola og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning.

Innvendig vedlikehold:

Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde malte flater inne på balkongen.

Fargen skal være ensartet og heter **RAL 1013**

Solskjerming: Solskjermingen tilhører beboer av hver leilighet og er en vedkommendes ansvar for vedlikehold og utskifting.

GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen

RO OG ORDEN

Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må man ta hensyn til sine naboer om man ønsker å høre på musikk.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt mellom kl. 20.30 og 08.00 på hverdager, og etter 16.00 på lørdager. Denne type støy er ikke tillat på søndager og helligdager.

Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles.

DYREHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt ut over borettslagets regler.

Reglene samsvarer med Borettslovens §5-11 (4) der det heter:

"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen".

Fremgangsmåte ved husdyrhold:

Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold **FØR** husdyr tas inn i leiligheten.

Ved brudd på fremgangsmåten blir søknaden avslått. Søknadsskjema fås hos vaktmester.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Kontakt med styret

Alle henvendelser skal skje skriftlig, enten ved bruk av epost eller brev i postkasse.

Det er også anledning til å prate med styret enten på styrerommet eller hjemme hos deg. Styret ønsker da å være 2 styrerepresentanter til stede.

Stoppekraner

Stoppekraner for varmt og kaldt vann i leiligheten, sitter bak luken i taket på badet og dekker både kjøkken og bad.

Brannslange

Finnes i skap på veggen i hver korridor. Dra slangen ut og åpne kranen.

Fyringsperioden

Er vanligvis i tiden 1. oktober – 1.mai.

Bensin og annet brennbart materiale

Av sikkerhetsmessige årsaker tillates ikke lagring av bensin, propanapparater eller utstyr som inneholder brennbare stoffer av samme karakter i boligblokkene og heller ikke i garasjene. (se pkt 2 i garasjereglement)

Plikter og ansvar

For annet enn det som er nevnt her, vises til borettslagets vedtekter.

Vedtekter

for Åshøgda borettslag org nr 951 009 687.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling i 28.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åshøgda 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) I tillegg har de samme personer nevnt i § 2-1(3) rett til å eie inntil 27 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner av solskjerming på balkong, nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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.

(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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Åshøgda Borettslag torsdag 12.10.2023 kl. 18:00 - Åssiden Vgs Bygg G.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Deltakelse: 26 stemmerettige, 10 fullmakter.

Totalt 36 mulige stemmer.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Haakon Johansen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Marte Klungrehaug

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Christine Gulliksen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Innkomne forslag

2.1 Bygge ny garasje for traktor - krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

Bakgrunn

Da borettslaget skulle bygge nye balkonger, krevde entreprenøren at daværende garasje for traktoren måtte rives, for at prosjektet kunne gjennomføres forsvarlig. Det ble senere besluttet at det var borettslagets ansvar å bygge en ny garasje. Balkongentreprenøren ga

en kompensasjon på kr 50.000.

Hvorfor trenger traktoren en garasje?

- Vedlikehold: Den nye garasjen vil gi nødvendig beskyttelse for traktoren og utstyret mot vær og slitasje, og dermed redusere vedlikeholdskostnader.
- Fjerne snø og is fra utstyr: Det er krevende for vaktmesteren å fjerne snø og is fra utstyret ofte. Det er en unødvendig påkjenning både for vaktmester og utstyr. I tillegg kan denne tiden brukes mer effektivt på andre oppgaver i borettslaget.
- Lavere risiko for tyveri og skade: En dedikert garasje gir bedre kontroll over traktoren og utstyret, og reduserer risikoen for tyveri eller skade.
- Estetisk: En velutformet garasje vil forbedre den visuelle appell av borettslaget.

Utforming av garasjen og lokasjon

Trebo, en totalentreprenør som jobber med alt fra privatboliger til større eiendomsprosjekter, ble leid inn til å tegne garasjen og anbefalte hvor den skal bygges.

Følgende er en beskrivelse av garasjen (se tegninger):

- Betongsåle: Støpt gulv uisolert med ringmurskant.
- Yttervegg: 9mm gips vindtetting, 23x48 sløyfer og 36x48 lekter til lufting, kledning, 36x148 bindingsverk. Yttervegger kles med tømmermannskledning 19x148mm bord som over og underligger. Leveres ferdig grunnet fra fabrikk. Kledningen må etterbehandles med toppstrøk der også spikerhull og kapp behandles etter montering med 1 strøk beis. Etterbehandlingen er ikke medtatt i prisen, og bør gjøres på dugnad.
- Yttertak: Sperretak tilpasset snømengde og tekkes med asfalttekking. Takrenne og forkantblekk monteres på forkantbord med nødvendig nedløp. Alt i svart blekk.
- Innvendig: Innvendig leveres ubehandlet – synlig bindingsverk og takverk.
- Garasjeport: Ledd-port standard hvit farge med elektrisk port-åpner.
- En sidedør og tre vinduer.
- Strøm til garasjen.
- Garasjen blir ca. 5,4 meter bred og ca. 8,7 meter lang. Høyeste punkt på garasjen er ca. 5,3 meter.

Den beste plasseringen for garasjen er mot Betzy Kjelsbergs vei, ved siden av den eksisterende garasjerekken (se vedlagt tegning).

Hvem er entreprenøren?

Tilbudsforespørsel ble sendt ut til tre entreprenører, men fikk kun tilbud fra Trebo og Profil Trebygg.

Hovedforskjellene mellom Trebo og Profil Trebygg er:

- Kvalitet: Trebo har litt fyldigere utførelse med bl.a. GU gips som vindspærre bak panelet og litt høyere kvalitet på vinduene og døren. De har også med sveiset asfalttekking på taket, som er tekking av høyere kvalitet.
- Pris: Profil Trebygg har mange forbehold om mulige prisøkninger, så det er vanskelig å beregne faktisk pris før prosjektet er ferdigstilt. Tilbudet fra Trebo er ca. kr 100.000 dyrere, men prisen er mer forutsigbar. Trebo tilbyr en lavere timepris.

Ønsker å bygge garasjen før vinteren kommer

Trebo, på vegne av styret, har søkt om både ramme og byggetillatelse, det som heter ett-trinns tillatelse. En ett-trinnsøknad tar ca. 3uker. Om det kreves dispensasjoner for tiltaket, tar det 3 måneder. En rammetillatelse tar ca. 3mnd + 3uker for igangsettelsestillatelse.

Styret forventer at søknaden blir innvilget kort tid etter ekstraordinær generalforsamling. Dette forutsetter at det ikke kreves dispensasjon.

Hva betyr dette for felleskostnadene?

Lånekostnaden per leilighet blir ca. kr 33 per måned. Forutsetningene er et lån på 1,1 millioner, en rente på 7% og nedbetaling over 25 år.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner oppføringen av en ny garasje for traktor med tilhørende utstyr på den foreslåtte lokasjonen på borettslagets eiendom.
2. Det tas opp et nytt lån for å finansiere prosjektet, med en lånesum som ikke skal overstige kr 1.100.000. Dersom banken krever det, får lånet prioritet foran borettsinnskuddene.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Åshøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|---------------------------------------|------------|
| Møteleder | Haakon Johansen (sign.) | 13.10.2023 |
| Sekretær | Marte Knutsdatter Klungrehaug (sign.) | 13.10.2023 |
| Protokollvitne | Christine Gulliksen (sign.) | 13.10.2023 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åshøgda Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Åssiden Videregående skole i Bygg G.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 26

Antall andeler representert ved fullmakt: 7

Totalt antall andeler representert i møtet: 33

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Haakon Johansen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Valgt ble: Jan Thore Mathisen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 373 777 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 160 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtatt med 29 stemmer for

,

Forutsatt at ekstern styreleder først velges, fastsettes hans honorar til kr 160 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

For ekstraarbeid iht. avtale utover vanlig styrearbeid, fakturerer styreleder borettslaget med kr 750,- pr time.

Enstemmig vedtatt

5. Innkomne forslag

5.1 Callingsystemet

Vårt callingsystem er så dårlig. Hører ikke hva som blir sagt av de som ringer på døren ute og tidvis er det flere beboere på samme linje. Tror høytalersystemet er i stykker.

Styret anbefaler en moderne porttelefonløsning som inkluderer et utendørspanel med kamera og høytalende lydapparater i alle leiligheter. Beboere som ønsker det, kan oppgradere til et svarapparat med video for egen regning. Kostnaden for oppgradering vil være lavere dersom den bestilles samtidig med installasjonen av det nye anlegget.

Vedtak:

Borettslaget gjennomfører en oppgradering av porttelefonanlegget innen første halvår 2026.

- Den nye løsningen skal inkludere et utepanel med kamera og et høytalende lydapparat i hver leilighet.
- Beboere kan velge å oppgradere til et svarapparat med video mot egen betaling.
- Prosjektet gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 700.000 kroner.

Enstemmig vedtatt

5.2 Tilbud om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

Ønsker at dere kan se på muligheten for å få til IN ordning i borettslaget.

Styreleder gjorde rede for betingelser, fordeler og ulemper/problemstillinger samt praktisk gjennomføring av IN-ordningen.

Vedtak:

Åshøgda Borettslag etablerer ikke ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld.

29 stemte mot

3 stemte for

1 stemte blankt

5.3 Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplasser brukes av beboere i borettslaget som sine faste parkeringsplasser". Dette må det må gjøres noe med, slik at plassene kan benyttes av de de er ment for. Det er forslag om å etablere en ordning med parkeringsbevis.

Styret støtter kun forslaget dersom generalforsamlingen samtidig gir styret fullmakt til å håndheve parkeringsreglene, inkludert å kunne fjerne kjøretøy som bryter reglementet. Uten en slik fullmakt vil styret fortsatt mangle nødvendige virkemidler for å sikre at beboere og gjester etterlever parkeringsreglene.

Dersom vedtaket godkjennes, vil styret utarbeide en tydelig plan for implementering, informere beboerne grundig om reglene og sikre at håndhevelsen skjer på en rettferdig og forutsigbar måte.

Underveis i diskusjonen ble forslag til vedtak omformulert til "Styret gis fullmakt til å utarbeide nytt parkeringsreglement og iverksette tiltak for håndheving av dette"

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å utarbeide nytt parkeringsreglement og iverksette tiltak for håndheving av dette.

Vedtatt med 31 stemmer for og 2 blanke stemmer

5.4 Solskjerming

Borettslagets vedtekter og husordensregler regulerer i dag vedlikeholdsansvaret for solskjerming på balkonger.

I husordensreglene vedtatt på generalforsamlingen i 2021, står det: "Solskjermingen tilhører borettslaget og er en del av balkongkonstruksjonen. Se vedtektenes avsnitt 5."

I vedtektene §5-1 angis det at andelseier har vedlikeholdsplikt for solskjerming på balkong, mens §5-2(3) angir at borettslagets vedlikeholdsplikt også omfatter nødvendig utskifting av solskjerming.

Styret mener at solskjerming bør være den enkelte andelseiers ansvar, både når det gjelder vedlikehold og utskifting. Dette begrunnes med at solskjermingen er en del av den enkelte leilighets bruksområde og varierer i bruk og slitasje fra leilighet til leilighet.

Begrunnelse for forslaget:

- Klargjøring av ansvar for vedlikehold og utskifting.
- Reduserer borettslagets vedlikeholdskostnader.
- Sikrer at hver beboer har mulighet til å tilpasse solskjermingen etter egne behov, innenfor retningslinjene fastsatt av styret.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende:

Endring i Husordensreglene:

- Teksten under overskriften "BALKONGER" endres fra:
"Solskjerming: Solskjerming tilhører borettslaget og er en del av balkongkonstruksjonen. Se vedtektenes avsnitt 5."
til:
"Solskjerming: Solskjerming tilhører beboer(e) av hver leilighet og er vedkommendes ansvar for vedlikehold og utskifting."

Endring i vedtektene:

- Teksten i §5-2(3) endres fra:
"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av solskjerming på balkong, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."
til:
"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Retningslinjer for solskjerming:

- Styret utarbeider retningslinjer for fargevalg og estetiske krav for solskjerming for å sikre enhetlig utseende på bygningens fasade. Retningslinjene blir del av husordensreglene

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:

Haakon Johansen, gjenvalg for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:

Gulbrand Bråthen gjenvelges for 2 år ved akklamasjon

Wenche Bøe gjenvelges for 2 år ved akklamasjon

Wenche Wågelsby valgt for 2 år ved akklamasjon

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:

Trude Vibeke Lysne velges for 1. år ved akklamasjon

Abas Ali Raphael Malik Lunde gjenvelges for 1. år ved akklamasjon

6.4 Valgkomitè

Vedtak:

Styret gjenvelges

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Wenche Bøe velges som delegat ved akklamasjon

Wenche Wågelsby velges som vara-delegat ved akklamasjon

Protokoll for Åshøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Haakon Johansen (sign.)

28.04.2025

Protokollvitne

Jan Thore Mathisen (sign.)

28.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Åshøgda Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 12.10.2023 Kl. 18:00

Sted: Åssiden Vgs Bygg G

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Godkjenning innkalling
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Innkomne forslag

2.1 Bygge ny garasje for traktor - krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

Bakgrunn

Når borettslaget skulle bygge nye balkonger krevde entreprenøren at daværende garasje for traktoren måtte rives for at prosjektet kunne gjennomføres forsvarlig. Det ble senere besluttet at det var borettslagets ansvar å bygge en ny garasje. Balkongentreprenøren ga en kompensasjon på kr 50.000.

Hvorfor trenger traktoren en garasje?

- Vedlikehold: Den nye garasjen vil gi nødvendig beskyttelse for traktoren og utstyret mot vær og slitasje, og dermed redusere vedlikeholdskostnader.
- Fjerne snø og is fra utstyr: Det er krevende for vaktmesteren å fjerne snø og is fra utstyret ofte. Det er en unødvendig påkjenning både for vaktmester og utstyr. I tillegg kan denne tiden brukes mer effektivt på andre oppgaver i borettslaget.
- Lavere risiko for tyveri og skade: En dedikert garasje gir bedre kontroll over traktoren og utstyret og reduserer risikoen for tyveri eller skade.
- Estetisk: En velutformet garasje vil forbedre den visuelle appell av borettslaget.

Utforming av garasjen og lokasjon

Trebo, en totalentreprenør som jobber med alt fra privatboliger til større

eiendomsprosjekter, ble leid inn til å tegne garasjen og anbefale hvor den skal bygges.

Følgende er en beskrivelse av garasjen (se tegninger):

- Betongsåle: Støpt gulv uisolert med ringmurskant.
- Yttervegg: 9mm gips vindtetting, 23x48sløyfer og 36x48 lekter til lufting, kledning, 36x148 bindingsverk. Yttervegger kles med tømmermannskledning 19x148mm bord som over og underligger. Leveres ferdig grunnet fra fabrikk. Kledningen må etterbehandles med toppstrøk der også spikerhull og kapp behandles etter montering med 1 strøk beis. Etterbehandlingen er ikke medtatt i prisen og bør gjøres på dugnad.
- Yttertak: Sperretak tilpasset snømengde og tekkes med asfalttekkning. Takrenne og forkantblekk monteres på forkantbord med nødvendig nedløp. Alt i svart blekk.
- Innvendig: Innvendig leveres ubehandlet – synlig bindingsverk og takverk.
- Garasjeport: Ledd-port standard hvit farge med elektrisk port-åpner.
- En sidedør og tre vinduer.
- Strøm til garasjen.
- Garasjen blir ca 5,4 meter bred og ca 8,7 meter lang. Høyeste punkt på garasjen er ca 5,3 meter.

Den beste plasseringen for garasjen er mot Betzy Kjelsbergs vei, ved siden av den eksisterende garasjerekken (se vedlagt tegning).

Hvem er entreprenøren?

Tilbudsforespørsel ble sendt ut til tre entreprenører, men fikk kun tilbud fra Trebo og Profil Trebygg.

Hovedforskjellene mellom Trebo og Profil Trebygg er:

- Kvalitet: Trebo har litt fyldigere utførelse med bl.a GU gips som vindsperre bak panelet og litt høyere kvalitet på vinduer og døren. De har også med sveiset asfalttekkning på taket som er tekkning av høyere kvalitet.
- Pris: Profil Trebygg har mange forbehold om mulige prisøkninger, så det er vanskelig å beregne faktisk pris før prosjektet er ferdigstilt. Tilbudet fra Trebo er ca kr 100.000 dyrere, men prisen er mer forutsigbar. Trebo tilbyr en lavere timepris.

Ønsker å bygge garasjen før vinteren kommer

Trebo, på vegne av styret, har søkt om både ramme og byggetillatelse, det som heter ett-trinns tillatelse. En ett-trinnsøknad tar ca 3 uker. Om det kreves dispensasjoner for tiltaket så tar det 3 måneder. En rammetillatelse tar ca 3mnd + 3 uker for igangsettelsestillatelse.

Styret forventer at søknaden blir innvilget ikke så lenge etter ekstraordinær generalforsamling. Dette forutsetter at det ikke kreves dispensasjon.

Hva betyr dette for felleskostnadene?

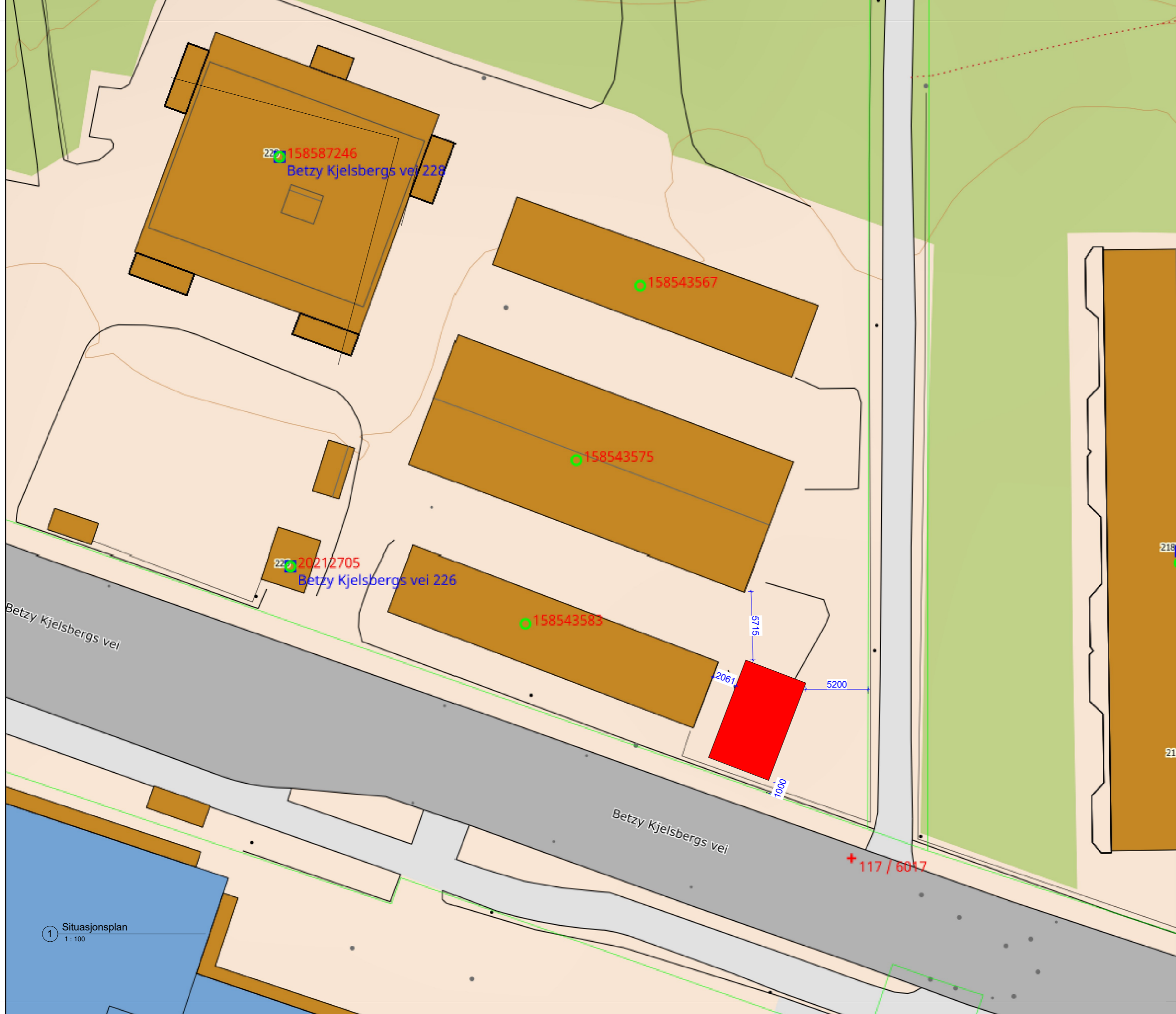
Lånekostnaden per leilighet blir ca kr 33 per måned. Forutsetningene er et lån på 1,1 millioner, en rente på 7% og nedbetaling over 25 år.

- Forslag til vedtak:**
1. Generalforsamlingen godkjenner oppføringen av en ny garasje for traktor med tilhørende utstyr på den foreslåtte lokasjonen på borettslagets eiendom.
 2. Det tas opp et nytt lån for å finansiere prosjektet, med en lånesum som ikke skal overstige kr 1.100.000.

Med vennlig hilsen for styret

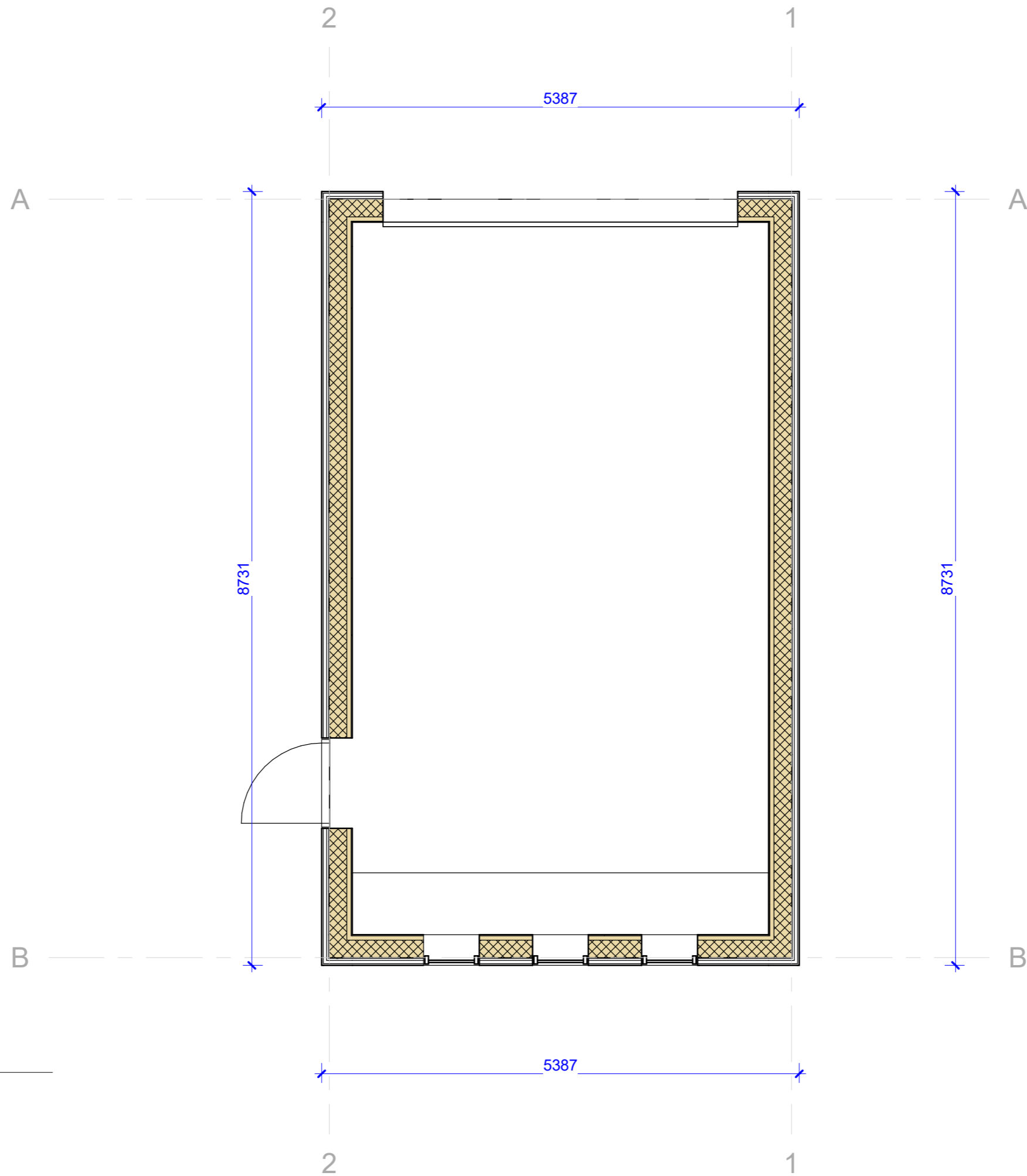
03.10.2023

Haakon Johansen



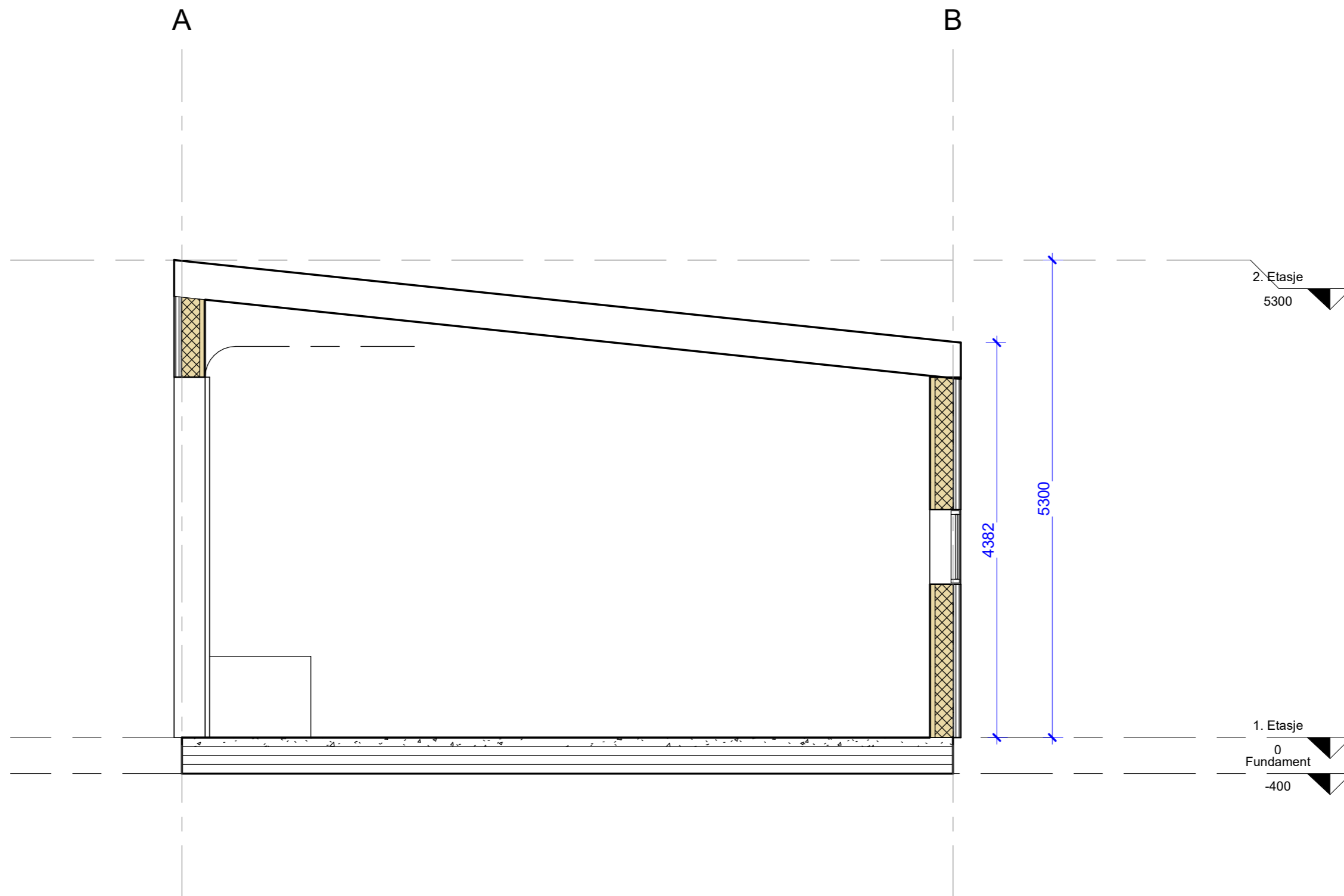
① Situasjonsplan
1 : 100

| | | | | |
|---|------------------|-----------|------------|---------|
| Rev. | Endringer gitter | Utfor | Kont | Dato |
| | | | | |
| Prosjekt: Betzy Kjelsbergs vei 228 Oppdragsnr: 456/456 Forprosjektering | | | | |
| Drøftet | 0000 | V/L | 02.08.2023 | |
| Prosjekt | 0001 | V/L | | |
| Tegnet | AA | Målestokk | 1 : 100 | |
| Godkjent | V/L | | | |
| Situasjonsplan | | | | A-20-01 |




1 1. Etasje
1 : 50

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | | |
| Tiltakshaver: Betzy Kjelsbergs vei 228 | | | | |
| G/b.nr. 456/ 456 Forprosjetering | | | | |
| Victoria Lilleland Byggingeniør Trebo AS 3045 Drammen org: 925 500631 Tlf.: 907 08 040 E-post: victoria@trebo.no | Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterknes jfr. lov om åndsverk av 1961. | Prosjekt nr. 0001 | Prosjektert V.L | Dato 02.08-2023 |
| | | Tegnet V.L | Ark V.L | Målestokk 1 : 50 |
| Tegning Plan 1. Etasje | | Tegn. nr /Rev A-20-02 | | |



1 Snitt A
1 : 50

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|------|--------------------|--------|--------|------|
|------|--------------------|--------|--------|------|

| | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|---------------------|--------------------|--|
|  Victoria Lilleland Byggingeniør Trebo AS 3045 Drammen org: 925 500631 Tlf.: 907 08 040 E-post: victoria@trebo.no | Tiltakshaver: Betzy Kjelsbergs vei 228 G/b.nr. 456/ 456 Forprosjetering | | | | |
| | <small>Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterkøpes jfr. lov om åndsverk av 1961.</small> | Prosjekt nr. 0001 | Prosjektert V.L | Dato 10.07-2023 | |
| | Tegnet V.L | Ark V.L | Målestokk 1 : 50 | | |
| Tegning Snitt A | | Tegn. nr /Rev A-41-01 | | | |

NAVNESEDDEL

Er du eier og tilstede, skriv ditt navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

Leveres ved inngangen.

✂-----

Kan du ikke delta, kan du levere fullmakt

FULLMAKT

Jeg gir _____
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på årsmøtet i

_____ den _____
(boligselskapets navn) (dato)

Navn: _____

Adresse: _____

Eiers leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

Leveres ved inngangen.

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 8

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Åshøgda Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 28.04.2025 kl. 17:30

Sted: Åssiden Videregående skole i Bygg G

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Haakon Johansen, styreleder, tar rollen som møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 373 777,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 160 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forutsatt at eksternt styreleder først velges, fastsettes hans honorar til kr 160 000 for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

For ekstraarbeid iht. avtale utover vanlig styrearbeid, fakturerer styreleder borettslaget med kr 750,- pr time.

5. Innkomne forslag

5.1 Callingsystemet

Vårt callingsystem er så dårlig. Hører ikke hva som blir sagt av de som ringer på døren ute og tidvis er det flere beboere på samme linje. Tror høytalersystemet er i stykker.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Åshøgda Borettslag installerer et nytt calling-system

Styrets innstilling: Bakgrunn:
Dagens porttelefonanlegg har vært i bruk siden blokkene ble oppført og er nå utdatert. Styret ser positivt på en oppgradering og har innhentet tilbud fra Viken Lås og Sikkerhet samt Certego. Kostnadene for de ulike løsningene varierer mellom ca. 580.000 og 1.900.000 kroner.

Anbefalt løsning:

Styret anbefaler en moderne porttelefonløsning som inkluderer et utendørspanel med kamera og høyttalende lydapparater i alle leiligheter. Beboere som ønsker det, kan oppgradere til et svarapparat med video for egen regning. Kostnaden for oppgradering vil være lavere dersom den bestilles samtidig med installasjonen av det nye anlegget.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget gjennomfører en oppgradering av porttelefonanlegget innen første halvår 2026.
2. Den nye løsningen skal inkludere et utepanel med kamera og et høyttalende lydapparat i hver leilighet.
3. Beboere kan velge å oppgradere til et svarapparat med video mot egen betaling.
4. Prosjektet gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 700.000 kroner.

5.2 Tilbud om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

Ønsker at dere kan se på muligheten for å få til IN ordning i borettslaget

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Åshøgda Borettslag etablerer en ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld, i samsvar med vilkår fra NBBO.

Styrets innstilling: Styret har diskutert saken og ser at IN-ordningen gir større individuell fleksibilitet, men også kan bidra til større forskjeller mellom andelseiere og en mer komplisert økonomisk struktur i borettslaget. Særlig peker vi på at:

- Ikke alle lån omfattes av ordningen, noe som gjør den mindre komplett
- Gir styret mindre spillerom til å finne lånebetingelser som reduserer kostnadene for borettslaget.
- Administrativ byrde og kompleksitet øker
- Få eller ingen fordeler tilfaller fellesskapet som helhet

Styret anbefaler ikke å tilby en IN-ordningen da kostnaden til borettslaget vil øke, spesielt hvis en kan få lavere rente hos en annen bank.

5.3 Gjesteparkering

Jeg har observert at gjesteparkeringsplasser brukes av beboere i brl " som sine faste parkeringsplasser". Dette synes jeg det må gjøres noe med, slik at plassene kan benyttes av de de er ment for.

Forslag til vedtak: Det lages 1 stk parkeringsbevis for hver leilighet, som merkes med leilighets nr og nr på blokken. Dette må benyttes og legges synlig i bilen.

Styrets innstilling: Styret støtter kun forslaget dersom generalforsamlingen samtidig gir styret fullmakt til å håndheve parkeringsreglene, inkludert å kunne fjerne kjøretøy som bryter reglementet. Uten en slik fullmakt vil styret fortsatt mangle nødvendige virkemidler for å sikre at beboere og gjester etterlever parkeringsreglene.

Dersom vedtaket godkjennes, vil styret utarbeide en tydelig plan for implementering, informere beboerne grundig om reglene og sikre at håndhevelsen skjer på en rettferdig og forutsigbar måte.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget innfører parkeringsbevis for gjesteparkering, der hver leilighet tildeles ett bevis som må plasseres synlig i kjøretøyet.
2. Styret gis fullmakt til å håndheve parkeringsreglementet, herunder å iverksette nødvendige tiltak for å fjerne kjøretøy som ikke følger reglene.

5.4 Solskjerming

Borettslagets vedtekter og husordensregler regulerer i dag vedlikeholdsansvaret for solskjerming på balkonger.

I husordensreglene vedtatt på generalforsamlingen i 2021, står det: "Solskjermingen tilhører borettslaget og er en del av balkongkonstruksjonen. Se vedtektenes avsnitt 5."

I vedtektene §5-1 angis det at andelseier har vedlikeholdsplikt for solskjerming på balkong, mens §5-2(3) angir at borettslagets vedlikeholdsplikt også omfatter nødvendig utskifting av solskjerming.

Styret mener at solskjerming bør være den enkelte andelseiers ansvar, både når det gjelder vedlikehold og utskifting. Dette begrunnes med at solskjermingen er en del av den enkelte leilighets bruksområde og varierer i bruk og slitasje fra leilighet til leilighet.

Begrunnelse for forslaget:

- Klargjøring av ansvar for vedlikehold og utskifting.
- Reduserer borettslagets vedlikeholdskostnader.
- Sikrer at hver beboer har mulighet til å tilpasse solskjermingen etter egne behov, innenfor retningslinjene fastsatt av styret.

Forslag til vedtak: Endring i husordensreglene:

- Teksten under overskriften "BALKONGER" endres fra:
"Solskjerming: Solskjerming tilhører borettslaget og er en del av balkongkonstruksjonen. Se vedtektenes avsnitt 5."
til:
"Solskjerming: Solskjerming tilhører beboer(e) av hver

leilighet og er vedkommendes ansvar for vedlikehold og utskifting."

Endring i vedtektene:

- Teksten i §5-2(3) endres fra:
"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av solskjerming på balkong, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."
til:
"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Retningslinjer for solskjerming:

- Styret utarbeider retningslinjer for fargevalg og estetiske krav for solskjerming for å sikre enhetlig utseende på bygningens fasade. Retningslinjene blir del av husordensreglene

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år

To styremedlemmer for 2 år etter Gulbrand Bråthen og Wenche Bøe

Ett styremedlem for 1 år etter Sonia Teca

6.1 Styreleder

Forslag til vedtak: Haakon Johansen, gjenvalg, 2 år

6.2 Styremedlemmer

Forslag til vedtak: Gulbrand Bråthen, gjenvalg, 2 år

Wenche Bøe, gjenvalg, 2 år

Wenche Wågelsby, ny, 2 år

6.3 Varamedlemmer

Forslag til vedtak: Trude Vibeke Lysne, ny, 1. år

Abas Ali Raphael Malik Lunde, gjenvalg, 1. år

6.4 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Styret, gjenvalg, 1. år

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Wenche Bøe, delegat

Wenche Wågelsby, vara-delegat

Med vennlig hilsen for styret

03.03.2025

Haakon Johansen

Styrets årsmelding 2024 for Åshøgda Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Åshøgda Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 951009687. Borettslaget består av 215 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder: Haakon Johansen
Styremedlem: Gulbrand Bråten
Styremedlem: Toril Bjørnstad
Styremedlem: Sonia Teca - har fratredd vervet
Styremedlem: Wenche Knudsen Bøe
Varamedlem: Marte Klungrehaug
Varamedlem: Abas Ali Raphael Malik Lunde

Valgkomitè:

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Sonia Teca
Varadelegat: Wenche Knudsen Bøe

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 83 saker.

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

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

Gode råd fra Norsk Brannvern inkluderer:

- Unngå lading av mobiltelefoner og nettbrett om natten.
- Dra ut ledninger til vannkoker, kaffetrakter o.l. fra stikkontakter etter bruk.
- Rens filter til avtrekk over komfyr.
- Rens støvfilter til tørketrommel etter bruk.
- Pulverslokkere må vendes 3-4 ganger årlig.
- Komfyrvakt hindrer mange komfyrbranner, som er den hyppigste brannårsaken i de norske hjem.
- Gjør deg kjent med rømningsveier og samlingsplass ved en evakuering.
- Sivilforsvaret gjennomførte en befarings- og kollega ble positivt overrasket over kvaliteten på rommene. De anbefaler å gjøre tilfluktsrommet i 228 i «perfekt» stand og at vi bruker det til å gjennomføre øvinger.

Ved innflytting/utflytting så er det viktig at beboerne melder eierskifte til Altibox.

En person med hund hadde en negativ erfaring i heisen for noen dager siden. Hund og eier gikk inn i heisen og båndet satt fast i heisdøren når den lukket seg. Både eier og hund fløy opp i taket og datt ned igjen da selen rundt hunden løsnet. Haakon har informert Otis og bedt å få en brosjyre, så vi kan informere våre beboere om hvordan å bruke heisen. Otis har ikke en brosjyre, men skriver følgende:

- Det sitter en fotocellelist som gjør at heisdørene ikke lukker seg dersom det er noe som blokkerer lysåpningen til heisen. Det sitter også en momentbegrenser som gjør at heisdørene reåpner dersom motstanden når døren lukker seg blir for stor.
- Problemet er at hundebånd er for små gjenstander til at både fotocellelisten og momentbegrenseren klarer å fange de opp, og hendelsen du beskriver er ikke helt uvanlig.
- Det er viktig at hundeeier er ekstra oppmerksom ved bruk av heis, det samme gjelder for små barn.
- Døren vil ikke lukke seg dersom et barn er i feltet til fotocellelisten, men de kan fort få små fingre i klem o.l.

Tidligere utført arbeid av større omfang:

- Modernisering av heiser (2020 - 2023)¿
- Nye balkonger (2020)¿
- Nye leilighetsdører (2018/19)¿
- Våtromsrehabilitering (2013)¿
- Skiftet vinduer (1996)

Saker som er gjennomført i styreperioden 2024 - 2025:

- Rensing av ventilasjonsanlegg
- Reparasjon av flaggstand
- Traktorgarasje ferdigstilt inkl garasjeinnredning
- Rehabilitering to plattinger og bygget en ny en
- Investert i krakker til plattingene
- Alle enheter har fått slokkespray og brannteppe. Branninstruks er satt på oppslagstavlene
- Teknisk brannrapport er gjennomført av Norsk Brannvern
- Installert trådløst system med røykvarslere i fellesområdene i hver blokk
- Årlig sjekk gjennomført av Norsk Brannvern og beboere har fått nye batterier
- Utbedret feil på balkonger som del av en forsinket 1-års befaring
- Nytt elbil-ladestasjon-system innstallert
- Beboerfest
- Bygget flere parkeringsplasser
- Installert kameraer i alle heisene og vaskerom
- Nytt rengjøringsfirma startet 1. desember 2024. Vasker 2 ganger per uke
- La kantsteiner ved SS16 og 228
- Innkjøp av tre blomsterkasser, en for hver blokk.
- Byttet leverandør av elektrikertjenester fra Power Elektro til Bravida
- Drammen Vaktmesterkompani gjennomførte en befaring av vinduer i mange leiligheter når rens av ventilasjonsrørene pågikk
- Det har vært flere tilfeller hvor elektronisk nøkkel ikke har fungert i SS16 og 228 pga strømbrytning. Låser med nøkler er installert
- Inngått avtale med Drammen Vaktmesterkompani for vaktmestertjenester når Ove har sommerferie
- Søkt støtte til prosjekt hos "NBBO gir tilbake"
- Utredet saker til Generalforsamlingen som var innmeldt av beboere

Saker som skal behandles

- Branndørene i fellesområdene holder ikke påkrevd standard. Først identifisert i vedlikeholdsplanen, men deretter har en branningeniør bekreftet at dørene må

- byttes. Kostnadsestimat mottatt i 2023 er på ca kroner 1,6 millioner.
- Rehabilitering av betongfelter på fasaden og overflatebehandling samt refuging
 - Fasadevask for å ivareta bygget og fasadens materiale
 - Innvendig rehabilitering av rør med strøppe i bunn- og uttrekksledninger
 - Overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper
 - Brannslukningsapparater må byttes i 2026
 - Reparasjon av vinduer i borettslaget
 - Fikse garasjerekken der den gamle traktorgarasjen var
 - Innstallere to lysstolper ved ny garasjerekke
 - Energikartlegging
 - Vedlikehold av tilfluktsrom
 - Nytt system for porttelefon

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 84619986. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 14 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eks. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.326.786,-

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

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 26 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

31.03.2025

Haakon Johansen

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

Disponible midler

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

| | År 2024 | År 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Disponible midler | | |
| Disponible midler 01.01. | 2 910 495 | 2 590 506 |
| Endringer i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 1 373 777 | 34 018 |
| Tilgang Bygg | -1 183 176 | 228 116 |
| Opptak lån / avdrag på lån | 496 392 | 0 |
| Andre forhold som påvirker disp midler | 47 542 | 57 855 |
| Årets endring i disponible midler | 734 535 | 319 989 |
| Disponible midler 31.12 | 3 645 031 | 2 910 495 |

Resultatregnskap Åshøgda Borettslag - 2024-12

| | Note | Regnskap År 2024 | Regnskap År 2023 | Budsjett År 2024 | Budsjett År 2025 |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader - drift | 1 | 14 267 145 | 13 464 152 | 14 281 293 | 15 308 282 |
| Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag | 1 | 3 155 548 | 2 537 184 | 3 157 247 | 3 019 968 |
| Andre inntekter | 1 | 52 306 | 88 671 | 0 | 85 000 |
| Sum inntekter | | 17 474 999 | 16 090 007 | 17 438 540 | 18 413 250 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 951 852 | 1 136 099 | 1 028 764 | 1 023 199 |
| Avskrivninger | 3 | 47 542 | 57 855 | 37 730 | 39 856 |
| Kommunale avgifter | | 2 947 914 | 2 534 095 | 3 247 272 | 3 447 205 |
| Strøm og annen energi | 4 | 2 135 412 | 2 190 166 | 2 250 000 | 2 160 000 |
| Reparasjon og vedlikeholdskostnader | 5 | 2 875 852 | 3 999 813 | 2 245 000 | 2 797 636 |
| Løpende driftskostnader | 6 | 396 061 | 560 454 | 446 800 | 509 400 |
| Administrativ konsulentbistand | 7 | 260 404 | 320 105 | 278 650 | 292 178 |
| Digitale tjenester | | 1 078 167 | 847 149 | 905 000 | 1 060 000 |
| Forsikringer | | 360 987 | 299 150 | 328 902 | 458 919 |
| Andre driftskostnader | 8 | 203 048 | 270 420 | 244 500 | 249 500 |
| Sum driftskostnader | | 11 257 240 | 12 215 306 | 11 012 618 | 12 037 893 |
| Driftsresultat | | 6 217 759 | 3 874 702 | 6 425 922 | 6 375 357 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 15 255 | 4 369 | 0 | 5 000 |
| Andre finansinntekter | | 31 802 | 28 752 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 4 891 039 | 3 873 804 | 5 340 128 | 5 048 066 |
| Sum finansinntekter / finanskostnader | | -4 843 982 | -3 840 683 | -5 340 128 | -5 043 066 |
| Årets resultat | | 1 373 777 | 34 018 | 1 085 794 | 1 332 291 |
| Disponering: | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 1 373 777 | 34 018 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 1 373 777 | 34 018 | 0 | 0 |

Balance - Åshøgda Borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 9 | 427 220 | 427 220 |
| Bygninger | 9 | 106 762 220 | 105 579 044 |
| Andre driftsmidler | 3 | 187 631 | 235 173 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 107 377 071 | 106 241 437 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 126 643 | 80 535 |
| Erstatningsmessige skader | | 203 760 | 0 |
| Andre fordringer | | 458 224 | 509 188 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | 10 | 4 511 101 | 4 044 598 |
| Innestående på særvilkår - skattetrekk | | 29 422 | 29 191 |
| Sum omløpsmidler | | 5 329 149 | 4 663 512 |
| SUM EIENDELER | | 112 706 220 | 110 904 949 |

Balanse - Åshøgda Borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 21 600 | 21 600 |
| Opptjent egenkapital | | 20 775 893 | 19 402 116 |
| Sum egenkapital | 11 | 20 797 493 | 19 423 716 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 12 | 86 552 608 | 86 056 216 |
| Borettsinnskudd | | 3 672 000 | 3 672 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 62 433 | 63 726 |
| Gjeld til forretningsfører | | 200 | 900 |
| Leverandørgjeld | | 1 175 198 | 1 170 770 |
| Skyldig off. myndigheter | | 54 475 | 55 816 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 64 430 | 71 677 |
| Påløpne renter | | 26 578 | 13 247 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 300 806 | 376 881 |
| Sum gjeld | | 91 908 727 | 91 481 233 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 112 706 220 | 110 904 949 |

Sted: _____, dato: _____

Haakon Johansen
Styreleder

Gulbrand Bråthen
Styremedlem

Wenche Knutsen Bøe
Styremedlem

Torill Helene Bjørnstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

| | År 2024 | År 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 11 078 627 | 10 310 388 |
| 3601 Leieinntekter garasjer | 125 700 | 118 845 |
| 3602 Leieinntekt varme / brensel | 1 989 990 | 1 990 536 |
| 3607 Fremleie og bruksoverlating tillegg | 134 361 | 138 000 |
| 3624 Inntekt vaskeri strømgift | 37 440 | 4 445 |
| 3630 Internett / Bredbånd | 901 027 | 901 368 |
| 3645 Leie parkeringsplass | 0 | 570 |
| 3663 Renter og avdrag | 3 155 548 | 2 537 184 |
| 3699 Andre driftsinntekter | 52 306 | 88 671 |
| Sum | 17 474 999 | 16 090 007 |

Note 2 - Personalkostnader og OTP

| | År 2024 | År 2023 |
|--|----------------|------------------|
| 5100 Lønn til ansatte | 450 559 | 509 398 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 64 430 | 71 677 |
| 5330 Styrehonorar | 300 000 | 401 154 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 107 762 | 130 185 |
| 5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger | 9 085 | 10 106 |
| 5422 OTP og Pensjonspremie til pensjonsord | 14 402 | 13 318 |
| 5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del | 0 | 260 |
| 5920 Yrkesskadeforsikring | 5 615 | 0 |
| Sum | 951 852 | 1 136 099 |

Antall årsverk sysselsatt: 1

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstillers lovens krav.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillers kravene i loven.

Note 3 - Anleggsmidler

| | Tilleeggsutstyr traktor | Feiemaskin til traktor | Wøstbjørn E-2200 Snøfreser | Ladeanlegg elbil | Traktor |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 39 375 | 58 750 | 56 250 | 264 109 | 134 500 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 39 375 | 58 750 | 56 250 | 264 109 | 134 500 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 38 718 | 57 281 | 56 250 | 78 604 | 134 500 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 657 | 1 469 | 0 | 185 505 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 3 937 | 5 875 | 0 | 37 730 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2015 | 2015 | 2018 | 2022 | 2010 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 10 | 5 | 7 | 5 |

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

Note 4 - Strøm og annen energi

| | År 2024 | År 2023 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 6340 Lys, varme | 2 135 412 | 2 190 166 |
| Sum | 2 135 412 | 2 190 166 |

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|------------------|------------------|
| 6543 Vaskerianlegg | 37 862 | 182 542 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 330 566 | 91 171 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 1 286 826 | 646 324 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer | 171 999 | 0 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 501 484 | 72 902 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 547 115 | 3 006 875 |
| Sum | 2 875 852 | 3 999 813 |

6640 - vedlikehold inngangspartier

Note 6 - Løpende driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 6330 Vaktmestertjenester | 84 365 | 109 779 |
| 6360 Renhold | 297 256 | 314 925 |
| 6395 Sommer og vintervedlikehold | 0 | 55 031 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 0 | 53 250 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 0 | 9 969 |
| 6780 Andre driftsavtaler | 14 440 | 17 500 |
| Sum | 396 061 | 560 454 |

Note 7 - Administrative honorarer

| | År 2024 | År 2023 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 6701 Honorar revisjon | 5 575 | 6 875 |
| 6710 Forretningsførerhonorar | 260 148 | 246 822 |
| 6711 Honorar administrative tjenester | 4 800 | 3 120 |
| 6725 Honorar for juridisk bistand | -10 119 | 63 288 |
| Sum | 260 404 | 320 105 |

Note 8 - Andre driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|--|----------------|----------------|
| 6490 Annen leiekostnad | 33 586 | 25 013 |
| 6500 Verktøy | 7 664 | 4 999 |
| 6550 Driftsmateriale | 45 063 | 2 785 |
| 6551 Datautstyr (hardware) | 0 | 5 027 |
| 6552 Programvare (software) | 987 | 0 |
| 6553 Lisenskostnader | 0 | 8 020 |
| 6570 Arbeidsklær og verneutstyr | 0 | 1 288 |
| 6800 Kontorrekvisita | 0 | 14 152 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 900 | 0 |
| 7000 Drivstoff | 9 268 | 12 007 |
| 7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm | 8 857 | 48 295 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 0 | 928 |
| 7400 Kontingent, fradragsberettiget | 4 800 | 4 500 |
| 7420 Gave og tilskudd | 2 495 | 2 040 |
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 64 800 | 54 000 |
| 7710 Styremøter | 432 | 1 330 |
| 7720 Generalforsamling / Årsmøte | 12 291 | 29 571 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 9 600 | 9 600 |
| 7781 Sosiale tiltak | 1 306 | 5 000 |
| 7790 Annen kostnad | 0 | 41 865 |
| Sum | 203 048 | 270 420 |

Note 9 - Eiendom

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1150 Tomter | 427 220 | 427 220 |
| 1100 Bygninger | 13 715 062 | 13 715 062 |
| 1101 Rehabilitering og påkostninger | 91 830 204 | 91 830 204 |
| 1102 Traktorgarasje | 1 183 176 | 0 |
| 1103 Styretskontor/møterom | 33 778 | 33 778 |
| Sum | 107 189 440 | 106 006 264 |

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

| | År 2024 | År 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 1930 Driftskonto Boligbanken | 4 433 248 | 4 042 555 |
| 1932 Bankinnskudd Vaskeri | 57 813 | 2 043 |
| 1933 Plasseringskonto 31+ | 20 040 | 0 |
| Sum | 4 511 101 | 4 044 598 |

Note 11 - Egenkapital

| | År 2024 | År 2023 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | 21 600 | 21 600 |
| Opptjent egenkapital | 20 775 893 | 19 402 116 |
| SUM EGENKAPITAL | 20 797 493 | 19 423 716 |

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

| | Handelsbanken | Handelsbanken | Handelsbanken |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken | Handelsbanken | Handelsbanken |
| Formål: | Garasjebygg traktor | Balkongprosjekt | |
| Låne nummer: | 94937061239 | 94937035610 | 94937022705 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2019 | 2015 |
| Rentesats: | 5.65 % | 5.60 % | 5.65 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2048 | 30.12.2058 | 30.06.2040 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 100 000 | 52 000 000 | 41 100 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 52 000 000 | 34 056 216 |
| Avdrag i perioden: | 20 975 | 0 | 582 633 |
| Opptak i perioden: | 1 100 000 | 0 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 079 025 | 52 000 000 | 33 473 583 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 955 592 | 51 304 099 | 25 633 976 |

Langsiktig gjeld og pantstillelser

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937022705 | 143 | 172 515 | 24 669 645 |
| | 71 | 123 999 | 8 803 929 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937035610 | 215 | 241 860 | 51 999 900 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937061239 | 143 | 5 561 | 795 223 |
| | 71 | 3 997 | 283 787 |
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
| Lån 94937035610 har første avdrag 30.06.2029 med kr 343 147 | 215 | 241 860 | 266 |

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Åshøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åshøgda Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Haakon Johansen (sign.) | 26.03.2025 |
| Styremedlem | Torill Helene Bjørnstad (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Wenche Knutsen Bøe (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Gulbrand Bråthen (sign.) | 23.03.2025 |



Til generalforsamlingen i
Åshøgda Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åshøgda Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 373 777. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

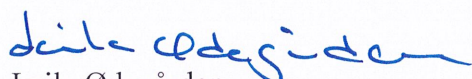
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 27.mars 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Sak til generalforsamling: Tilbud om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

BAKGRUNN

En andelseier har fremmet forslag om at Åshøgda Borettslag skal tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Styret har innhentet informasjon fra NBBO og ønsker å presentere saken med nødvendig bakgrunn, fordeler, ulemper og praktiske begrensninger før generalforsamlingen tar stilling til vedtak.

HVA ER IN-ORDNING I BORETTSLAG?

IN står for *Individuell Nedbetaling av fellesgjeld*. Det innebærer at den enkelte andelseier får mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld – helt eller delvis – før den ordinære nedbetalingsplanen gjennom felleskostnadene. Ved slik nedbetaling reduseres den enkeltes månedlige felleskostnader tilsvarende lavere renter og avdrag.

Innbetalingene er endelige og kan ikke reverseres. Man får ikke selveierstatus selv om hele andelen er nedbetalt.

KRAV OG BEGRENSNINGER I IN-ORDNINGEN

NBBO stiller følgende krav for å kunne administrere en IN-ordning:

- Generalforsamlingen må vedta IN-ordningen med ordinært flertall, og samtidig vedta at formue og inntekter fordeles etter andelsbrøk og andelskonto.
- Lån som inngår i ordningen, må:
 - Ha flytende rente
 - Ha terminforfall 30.06 og 31.12
 - Være godkjent av långiver
- Det må inngås avtaler mellom:
 - Borettslaget og NBBO
 - NBBO og långiver
 - Borettslaget og den enkelte andelseier

Åshøgda Borettslag har tre lån. **Kun to lån kan inngå i en IN-ordning.** Det tredje (mindre) lånet, samt fremtidige lån, kan ikke bli en del av IN-ordningen. Andelseiere med IN vil derfor fortsatt ha en mindre andel fellesgjeld gjennom ordinære felleskostnader. Fremtidige opptak av lån vil øke fellesgjelden for de med en IN-ordning.

FORDELER MED IN-ORDNING

- **Lavere felleskostnader** for de som velger å betale ned hele eller deler av sin andel
- **Økt økonomisk fleksibilitet** for andelseiere som har mulighet til ekstra innbetaling
- **Mulighet for bedre privatøkonomisk kontroll** – særlig attraktivt for dem som ønsker lavere gjeldseksposering
- **Egenkapitalen i boligen øker** for de som betaler ned

ULEMPER OG PROBLEMSTILLINGER

- **Ulik behandling av andelseiere:** Bare de som har økonomisk handlingsrom får nytte av ordningen. Dette kan skape forskjeller i felleskostnader og oppleves som urettferdig.
- **Kollektiv nedbetaling av fellesgjeld ikke mulig:** Dersom borettslaget i fremtiden har mer penger i banken enn ønskelig, kan ikke disse pengene brukes til å betale ned fellesgjeld (f.eks. ved overskudd) som er del av IN-ordningen.
- **Dyrere og mindre fleksibilitet i refinansiering av lånene.** Borettslaget får mindre spillerom til å forhandle nye lånebetingelser, inklusive rentenivå, for lånene som er en del av IN-ordningen. Høyere administrative kostnader for NBBO.
- **Administrativt merarbeid for styret** knyttet til avtaler, koordinering og oppfølging
- **Innbetalinger er irreversible**
- **Engangskostnad** for andelseier: Pt. kr 2.150,- ved inngåelse av individuell avtale
- **Minimumsbeløp per innbetaling:** kr 100.000,-
- **Ingen garanti for økt boligverdi** tilsvarende nedbetaling, spesielt ved nedgang i boligmarkedet
- **Restgjeld kan fortsatt forekomme**, siden ikke alle lån omfattes
- **IN-lån kan ikke refinansieres**
- **Innbetalinger under rentebinding er ikke mulig**



HUSORDENSREGLER

ÅSHØGDA BORETTLAG

SIST VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING AVSLUTTET 18.05.21

Innhold

| | |
|---|---|
| GENERELT | 2 |
| BRUK AV EGEN BOLIG | 2 |
| Sluk på bad..... | 2 |
| Oppussing av bad og kjøkken | 2 |
| FELLESAREALER | 2 |
| Dører i fellesarealer..... | 2 |
| Dørselgere ol..... | 2 |
| Belysning i fellesarealer | 3 |
| VASKERIET..... | 3 |
| PARKERING | 3 |
| Parkering på eiendommen | 3 |
| Parkering i garasjer | 3 |
| Sykkelparkering..... | Feil! Bokmerke er ikke definert. |
| AVFALLSHÅNDTERING | 3 |
| BALKONGER..... | 3 |
| GRILLING | 4 |
| RO OG ORDEN | 4 |
| DYREHOLD | 4 |
| GENERELLE OPPLYSNINGER | 5 |
| Kontakt med styret | 5 |
| Stoppekraner | 5 |
| Brannslange | 5 |
| Fyringsperioden | 5 |
| Bensin og annet brennbart materiale | 5 |
| Plikt og ansvar | 5 |

GENERELT

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere, beboere eller andre som benytter seg av eiendommen.

Styret har rett til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på vegne av borettslaget gripe inn i overtredelser.

BRUK AV EGEN BOLIG

Boligen skal brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Sluk på bad

Sluket skal rengjøres minimum 2 ganger i året for å hindre skader og vannlekkasjer.

Ventiler på bad og kjøkken skal ikke dekkes til.

Oppussing av bad og kjøkken:

Det skal meldes fra skriftlig til styret når man skal pusse opp bad og/eller kjøkken.

Skjema og informasjon for utfylling fås ved henvendelse til vaktmester.

Det er ikke tillatt å montere avtrekk over komfyr til ventil på kjøkken.

Det skal kun brukes kullfilter.

FELLESAREALER

Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området. Alle skal hjelpe til med å holde eiendommen i orden.

Ganger, trapper eller andre fellesrom er ikke lekeplass for barn.

Dører i fellesarealer

Dører ved inngang, i kjeller, vaskeri, loft, samt oppbevaringsrommene, skal være låst hele døgnet. Pass på at en dør er ordentlig lukket før du forlater stedet.

Dør fra korridor og inn til nødtrapp skal aldri låses.

Dørselgere ol.

Det er forbudt å slippe ukjente inn i blokkene. Lukk ikke opp for andre enn egne gjester. Får du besøk av uvedkomne, ta kontakt med styremedlem eller vaktmester.

Belysning i fellesarealer Belysning i kjeller, oppbevaringsrom, vaskeri og loft skal være slukket når ingen befinner seg der. Lys i nødtrapp SKAL alltid være på.

Sykkelparkering:

Sykler skal parkeres i søppelrommet eller egen bod. Det er **IKKE** tillatt å parkere sykler i gangen nede, i leilighets gangene eller trappegangen.

VASKERIET

Egne retningslinjer for bruk av vaskeriet er hengt opp i vaskeriet, og skal følges.

Vask skal foregå til fastsatte tider, se vaskelister. De seneste vasketidene om kvelden er forbeholdt beboere som jobber på dagtid.

PARKERING

Parkering på eiendommen

Det er begrensede parkeringsmuligheter i borettslaget, og man kan ikke forvente fast plass til parkering av bil.

Borettslaget har ikke gjesteparkering.

Har man behov for fast parkeringsplass må man sette seg på venteliste hos vaktmester.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkering rundt blokkene er forbudt.

Det er forbudt å hensette uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som ikke er i bruk, biltilhengere og campingvogner på parkeringsplassen.

Kjøring helt frem til inngangspartiet skal begrenses til et minimum, og det er da ikke lov å la bilen gå på tomgang.

Parkering i garasjer

Borettslaget har et begrenset antall garasjer som leies ut. Man kan søke om å få garasjeplass, dette tildeles slik at den som har stått lengst på venteliste får tildelt ved ledighet.

Dersom man får tildelt garasje, bortfaller retten til fast plass på parkeringsplassen.

Eget garasjereglement følger som vedlegg til husordensreglene.

AVFALLSHÅNDTERING

Allt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkongene skal brukes på en måte som ikke sjenerer naboene.

Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under.

Tørking av tøy fra balkong er tillatt når det henger så lavt at det ikke er synlig utenfra.

Det henvises til utvendige tørkestativer m.m. Det er dog ikke lov å ha tøy hengende på tørkeplassen på søndager og helligdager.

Montering av antenner, markiser, pergola og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning.

Innvendig vedlikehold:

Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde malte flater inne på balkongen.

Fargen skal være ensartet og heter **RAL 1013**

Solskjerming: Solskjermingen tilhører borettslaget og er en del av balkongkonstruksjonen. Se vedtektenes avsnitt 5.

GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen

RO OG ORDEN

Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må man ta hensyn til sine naboer om man ønsker å høre på musikk.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt mellom kl. 20.30 og 08.00 på hverdager, og etter 16.00 på lørdager. Denne type støy er ikke tillat på søndager og helligdager.

Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles.

DYREHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt ut over borettslagets regler.

Reglene samsvarer med Borettslovens §5-11 (4) der det heter:

"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen".

Fremgangsmåte ved husdyrhold:

Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold **FØR** husdyr tas inn i leiligheten.

Ved brudd på fremgangsmåten blir søknaden avslått. Søknadsskjema fås hos vaktmester.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Kontakt med styret

Alle henvendelser skal skje skriftlig, enten ved bruk av epost eller brev i postkasse.

Det er også anledning til å prate med styret enten på styrerommet eller hjemme hos deg. Styret ønsker da å være 2 styrerepresentanter til stede.

Stoppekraner

Stoppekraner for varmt og kaldt vann i leiligheten, sitter bak luken i taket på badet og dekker både kjøkken og bad.

Brannslange

Finnes i skap på veggen i hver korridor. Dra slangen ut og åpne kranen.

Fyringsperioden

Er vanligvis i tiden 1. oktober – 1.mai.

Bensin og annet brennbart materiale

Av sikkerhetsmessige årsaker tillates ikke lagring av bensin, propanapparater eller utstyr som inneholder brennbare stoffer av samme karakter i boligblokkene og heller ikke i garasjene. (se pkt 2 i garasjereglement)

Plikter og ansvar

For annet enn det som er nevnt her, vises til borettslagets vedtekter.

Vedtekter

for Åshøgda borettslag org nr 951 009 687.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling i 2021 der stemmeperioden ble avsluttet 18.05.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åshøgda 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) I tillegg har de samme personer nevnt i § 2-1(3) rett til å eie inntil 27 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner av solskjerming på balkong, nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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.

(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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Garasjereglement Åshøgda borettslag.

1. Garasjer leies ut av Åshøgda borettslag etter ansiennitet og ved kontraktinngåelse. Ved fraflytting skal garasjen tilbakeføres til borettslaget. Ny andelseier kan ikke automatisk overta selgers garasje. Ny andelseier må søke borettslaget, og vil bli tildelt garasje etter ansiennitet.
2. Garasjen skal kun benyttes til parkering av registrert bil og til oppbevaring av utstyr som er naturlig for bilholdet.
Av sikkerhetsmessige årsaker tillates ikke lagring av brannfarlige væsker.
3. Leier forplikter seg til å følge garasjereglementet. Garasjen skal ved opphør av leie, forlates slik den var ved kontraktsinngåelse.
4. Leier forplikter seg til å delta på dugnad som snørydding av garasjetak og av garasjeanlegget ved behov.
5. Leier er forpliktet til benytte sin garasje til enhver tid, slik at parkeringsplasser blir forbeholdt andre.
6. Det er ikke tillatt med fremleie av garasjer.
7. Bilreparasjoner er ikke tillatt.
8. Garasjen skal **kun** benyttes til parkering av registrert bil. Det er ikke tillatt å benytte garasjen til oppbevaring av annet privat gods. Selv om kjøretøyets størrelse gjør dette mulig.
9. Borettslaget ved vaktmester har ansvaret med tildeling og vedlikehold av garasjene. Vaktmester skal derfor ha nøkkel slik at han til en vær tid har tilgang til garasjene for ettersyn og vedlikehold.
10. Leietager betaler et eierskiftegebyr til Nbbo ved overtagelse eller bytte av garasje.
11. Klager på noens garasjer skal skriftlig meddeles styret i borettslaget, som har full rett til å inspisere garasjen, samt å pålegge leier å utbedre skader som er oppstått.
12. Overtredelse av garasjereglementet kan medføre at borettslaget som utleier, med full rett kan heve leieforholdet.
13. Alle henvendelser til vaktmester skal skje skriftlig.

Garasje reglement er lest og godkjent av leietager og godtas som en del av kontrakten.

Drammen

.....



Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250368

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

158587246

Gårdsnummer

117

Bruksnummer

59

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H1001


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

1971

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

136,92 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 192 kWh



Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<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>



PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 15. januar 2025 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2025 er

1R = kr 1.314,-

Honorar ved eierskifter i borettslag

Honorar for eierskifte¹⁾ og godkjenning av ny andelseier – belastes selger

| | | |
|--|----|---------|
| Ved ordinært salg | 4R | 6.570,- |
| Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier | 3R | 4.925,- |
| Skifte mellom ektefeller (dødsbo) | | 0,- |

1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap.

Honorar for eierskifte¹⁾ og godkjenning av ny andelseier

| | | |
|-----------------------------------|-------|---------|
| Urådighet/sperre | 1,75R | 2.875,- |
| Pantattest | | 375,- |
| Pantenotering | 1,75R | 2.875,- |
| Transportgebyr (belastes kjøper) | 1,75R | 2.875,- |
| Eierskiftegebyr (belastes selger) | 4R | 6.570,- |

1) Honoraret for eierskiftegebyr dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av aksjeeierregisteret i borettslaget.

Honorar for avklaring av forkjøpsrett

I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

| | | |
|--|------|---------|
| Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet: | 5R | 8.210,- |
| Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysning av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen. | 4,5R | 7.390,- |
| Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger: | 2,5R | 4.100,- |

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier

Honorar for eierskifte¹⁾ – belastes selger

| | | |
|--|----|---------|
| Ved ordinært salg | 4R | 6.570,- |
| Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier | 3R | 4.925,- |
| Skifte mellom ektefeller (dødsbo) | | 0,- |

2) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.

Eier/leierskifter i garasje, p-plass, boder og fellesområder

Endring av eier/leietaker belastes kjøper/ny leietaker.

| | | |
|---------------------------|--|---------|
| Ved salg, pr overdragelse | | 1.200,- |
| Ved endring av leietaker | | 580,- |

Honorar ved eierskifter i velforening

Honorar for eierskifte¹⁾ – belastes selger

| | | |
|-------------------|--|---------|
| Ved ordinært salg | | 1.200,- |
|-------------------|--|---------|

1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.

Megleropplysninger

Leveres via meglersystemene

| | | |
|---|--|---------|
| Pris på levering av opplysninger (meglerpakke) | | 4.947,- |
| Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig | | 4.947,- |
| Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig | | 5.556,- |
| Manuell behandlet prisfastsettelse omsorgslag | | 2.702,- |
| Prisfastsettelse inkl boligopplysninger | | 2.623,- |
| Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse | | 7.442,- |



Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringselskap.

Tegnforklaring

| | | |
|---|--|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
|  Hekk |  Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |  Teiggrensepunkt |
|  Teiggrense fiktiv |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Bygningsavgrensning tiltak |  Mønelinje |  Takkant |
|  Takoverbyggkant |  Taksprang |  Trapp inntill bygg |
|  Veranda |  Sti |  Gangfelt avgrensning |
|  Kjørebane kant |  Veg annen avgrensning |  Veg fiktiv grense |
|  Vegdekkekant |  Vegdekkekant på bru |  Vegrekkverk |
|  Vegskulderkant |  Traktorveg midtlinje |  Traktorveg midtlinje |
|  Flaggstang |  Steingjerde |  Gjerde |
|  Loddrett mur |  Bru |  Trapp |
|  Svømmebasseng |  Takoverbygg |  Udefinerte bygg |
|  Bolig |  Garasje og uthus |  Annen næring |
| Eiendom |  Gang- og sykkelveg |  Veg |
|  Gang- og sykkelveg på bru | Brukonstruksjon |  Gatelys (belysningspunkt) |
|  Mast |  Skap |  Masteomriss |
|  Trase |  Forsenkningskurve |  Høydekurve |
|  Lekeplass |  Park |  Bebygd område |
|  Skog |  Annet | |

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3301 | Gårdsnr. | 117 | Bruksnr. | 59 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Sørensvingen 18, 3028 DRAMMEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 1 328 214,25 kr |
| Vann | 816 180,13 kr |
| Sum | 2 144 394,38 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|------------------------|
| Målt vann | 15% | 6210 m3 | 31.41 | 1/1 | 0 % | 195 048,65 kr |
| Fastledd vann boligenhet | 15% | 216 stk | 981.64 | 1/1 | 0 % | 212 034,23 kr |
| Målt avløp | 15% | 6210 m3 | 52.65 | 1/1 | 0 % | 326 966,44 kr |
| Fastledd avløp boligenhet | 15% | 216 stk | 1598.96 | 1/1 | 0 % | 345 375,37 kr |
| | | | | | Sum | 1 079 424,69 kr |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynsoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

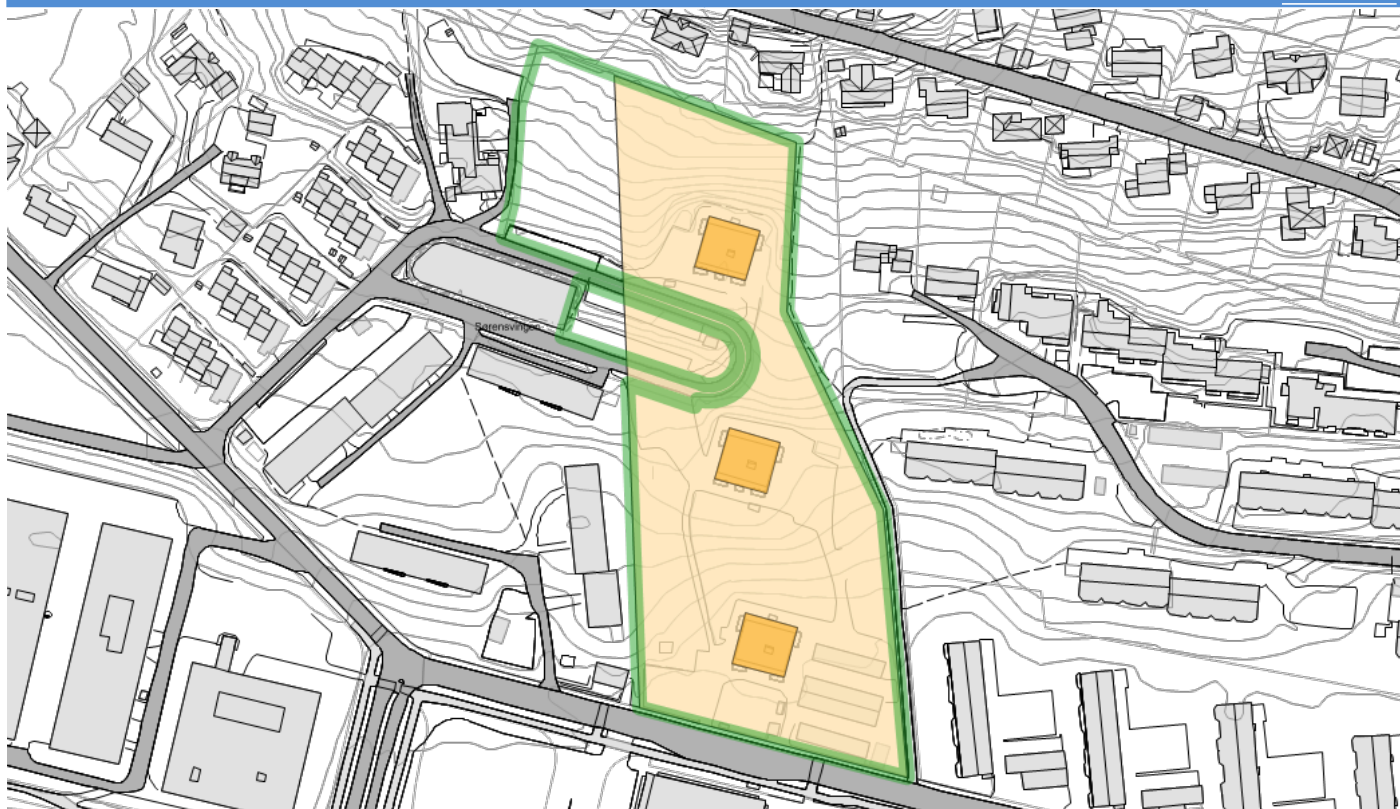
MATRIKKELENHET



| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3301 - Drammen kommune | 117 | 59 | 0 | 0 |

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

[Link til kart](#)



 Høy bevaringsverdi - klasse B  Kulturmiljø - Høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 3 | x | | 1167.51m ² |
| Kulturmiljø - Høy verneverdi | 2 | x | | 18240.23m ² |

Tema uten treff:

| | | |
|---|--|---|
| Fredet | Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Middels bevaringsverdi - klasse C |
| Undersøkes | Uten vernestatus for enkeltobjekt | Kulturmiljø - Svært høy verneverdi |
| Enhellig kulturmiljø | Sammensatt kulturmiljø | Høy bevaringsverdi - klasse B |
| Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi) |

Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|------------------------|
| 3301 | 117 | 59 | 0 | 0 | 2 | 21539.30m ² |

Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|--------|-----------------------|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 3 | 1163.66m ² |
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 4 | 720.86m ² |
| Ukjent bygningstype | 2 | 35.78m ² |

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|--|------------------------|
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | 2745.31m ² |
| Flomfare | 7758.14m ² |
| Ras- og skredfare | 13598.94m ² |
| Bevaring kulturmiljø | 18239.69m ² |

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|-----------------|-----------|------------------------|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 21539.30m ² |

Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|----------|---|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 20082.78m ² |
| 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 1341.54m ² |
| 060230-2 | REGULERING AV ROSENKRANTZGT. TIL MOTOR-B-VEG | Mindre reguleringsendring | Endelig vedtatt arealplan | 114.98m ² |

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|------------------------|------------------------|
| Gangvei | 1253.36m ² |
| Felles grøntareal | 13578.56m ² |
| Kjørevei | 226.22m ² |
| Boliger | 1327.55m ² |
| Felles parkeringsplass | 930.81m ² |
| Felles garasjeanlegg | 1356.37m ² |
| Gang-/sykkelvei | 26.87m ² |
| Privat vei | 1128.29m ² |
| Unyansert formål | 88.12m ² |
| Annet fellesareal | 1623.15m ² |



Drammen
kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

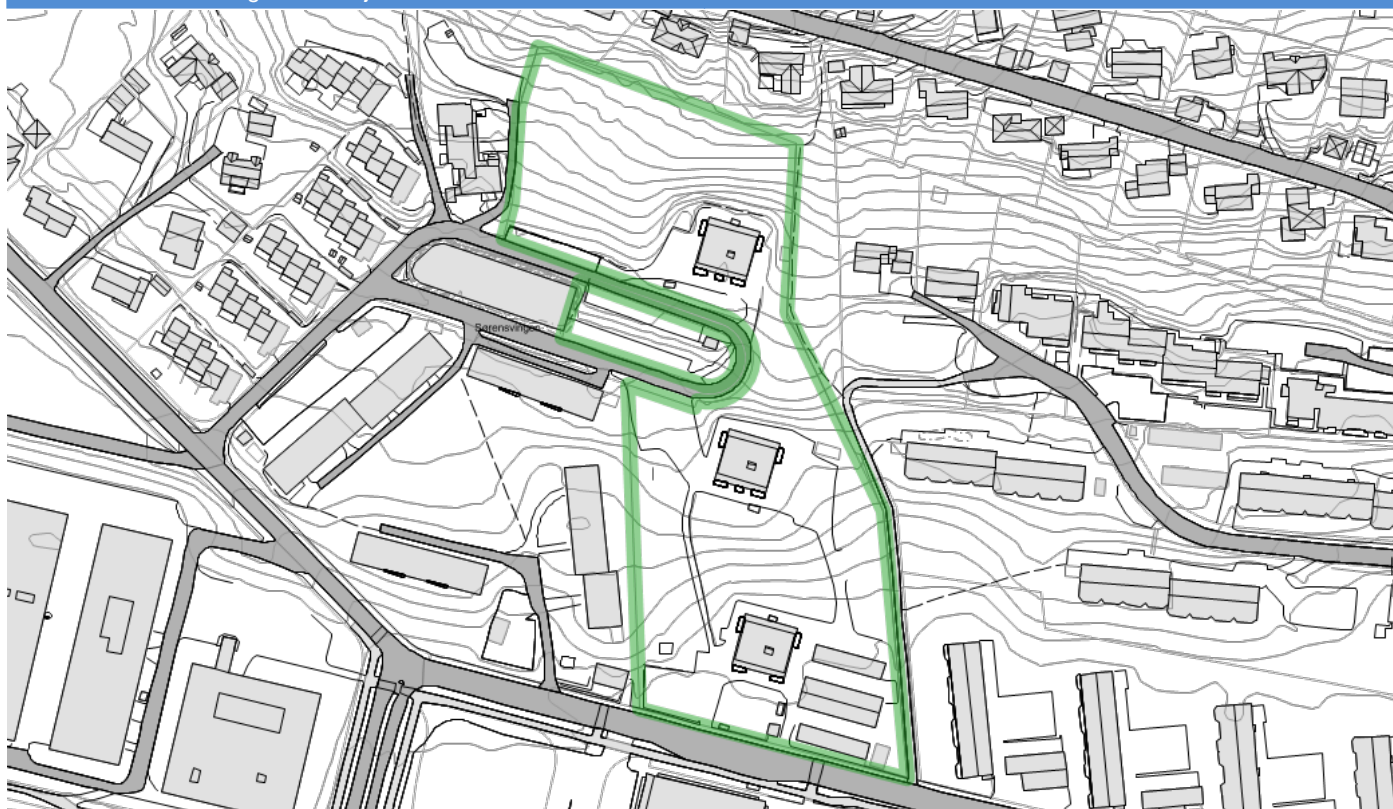
MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3301 - Drammen kommune | 117 | 59 | 0 | 0 |

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

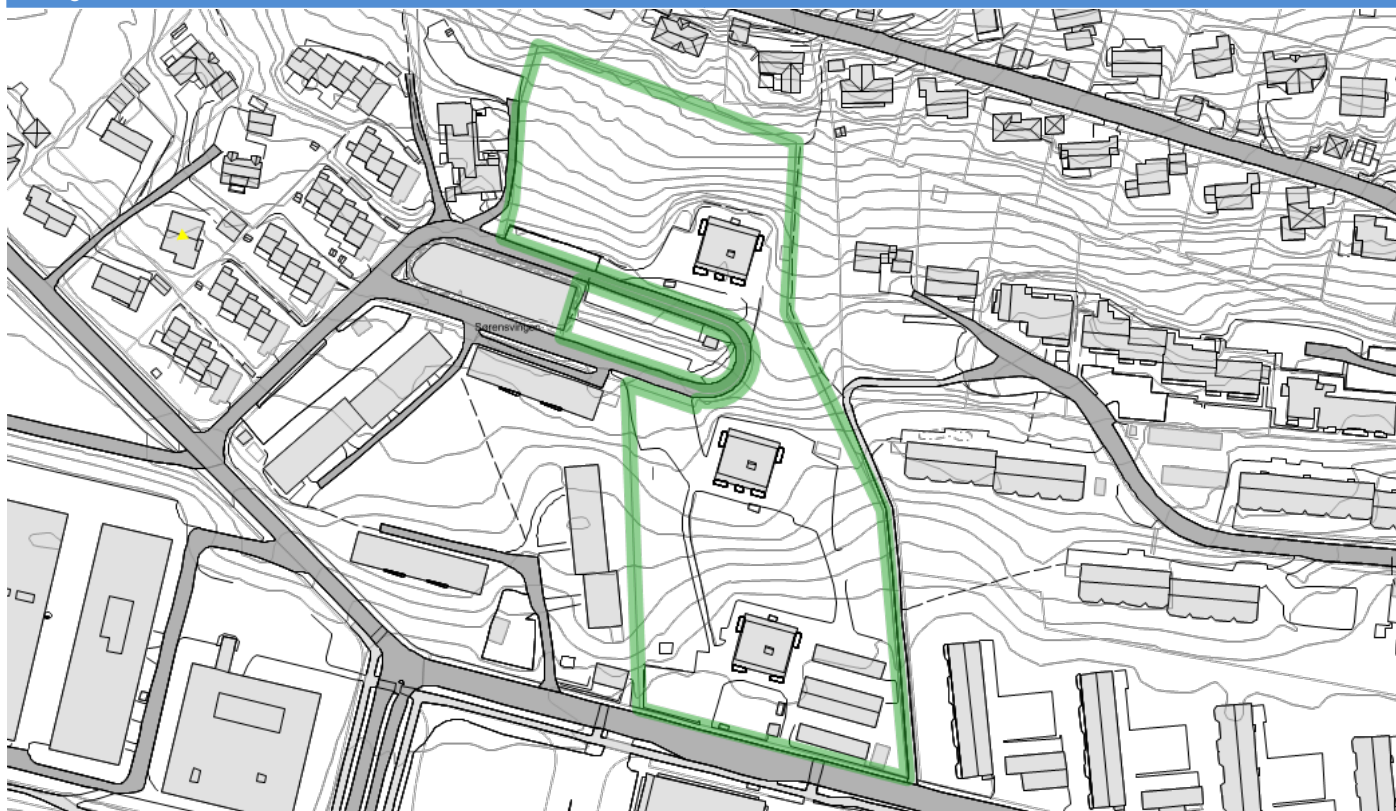
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



▲ Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet

| Eiendommer innenfor analyseområdet | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|------------------------|
| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
| 3301 | 117 | 59 | 0 | 0 | 2 | 21539.30m ² |

| Bygninger innenfor analyseområdet | | |
|---|---|-----------------------|
| Byggtype | | Areal |
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 3 | 1163.66m ² |
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 4 | 720.86m ² |
| Ukjent bygningstype | 2 | 35.78m ² |

| Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet | |
|--|------------------------|
| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | 2745.31m ² |
| Flomfare | 7758.14m ² |
| Ras- og skredfare | 13598.94m ² |
| Bevaring kulturmiljø | 18239.69m ² |

| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet | | |
|---|-----------|------------------------|
| Formål | Status | Areal |
| Boligbebyggelse | Nåværende | 21539.30m ² |

| Arealplaner innenfor analyseområdet | | | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
| 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESP FOR ØSTRE KJØSTERUD | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 20082.78m ² |
| 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESP FOR ØSTRE KJØSTERUD | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 1341.54m ² |
| 060230-2 | REGULERING AV ROSENKRANTZGT. TIL MOTOR-B-VEG | Mindre reguleringsendring | Endelig vedtatt arealplan | 114.98m ² |

| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet | |
|--|------------------------|
| Formål | Areal |
| Gangvei | 1253.36m ² |
| Felles grøntareal | 13578.56m ² |
| Kjørevei | 226.22m ² |
| Boliger | 1327.55m ² |
| Felles parkeringsplass | 930.81m ² |
| Felles garasjeanlegg | 1356.37m ² |
| Gang-/sykkelvei | 26.87m ² |
| Privat vei | 1128.29m ² |
| Unyansert formål | 88.12m ² |
| Annet fellesareal | 1623.15m ² |



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|---|
| 3301 - Drammen kommune | 117 | 59 | 0 | 0 | Betzy Kjelsbergs vei 226, 3028 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN Sørensvingen 16, 3028 DRAMMEN Sørensvingen 18, 3028 DRAMMEN Sørensvingen 20, 3028 DRAMMEN |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|------------------------|
| Bevaring kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 18240m ² |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 21539.61m ² |
| Flomfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 7758.07m ² |
| Gang/sykkelvei - Framtidig | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 2745.31m ² |
| miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 21539.61m ² |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 13599.25m ² |

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---------------|---|------------------------|------------------------|
| Ja | | | |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Annet fellesareal | 1623.15m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Boliger | 1327.55m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Felles garasjeanlegg | 1356.38m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Felles grøntareal | 13578.77m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Felles parkeringsplass | 930.91m ² |

| | | | |
|---------------|---|------------------|-----------------------|
| 3301 060224-3 | KJØSTERUD (16.8.1967) ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Gangvei | 1253.36m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Kjørevei | 226.21m ² |
| 3301 060224-3 | ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR ØSTRE KJØSTERUD (16.8.1967) | Privat vei | 1128.29m ² |
| 3301 060230-2 | REGULERING AV ROSENKRANTZGT. TIL MOTOR-B-VEG (11.2.1974) | Gang-/sykkelvei | 26.87m ² |
| 3301 060230-2 | REGULERING AV ROSENKRANTZGT. TIL MOTOR-B-VEG (11.2.1974) | Unyansert formål | 88.12m ² |

RELATERTE PLANER

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

0602338 Områderegulering for travbanen - Berskaug (14.6.2023)

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3301 | Gårdsnr. | 117 | Bruksnr. | 59 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Sørensvingen 18, 3028 DRAMMEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 8749040 | 99074 | 21.08.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 8091 |
| 27803465 | 8030 | 21.08.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | -93589 |
| 27803658 | 89489 | 21.08.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 5399 |

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Drammen
kommune

Reguleringsplaner

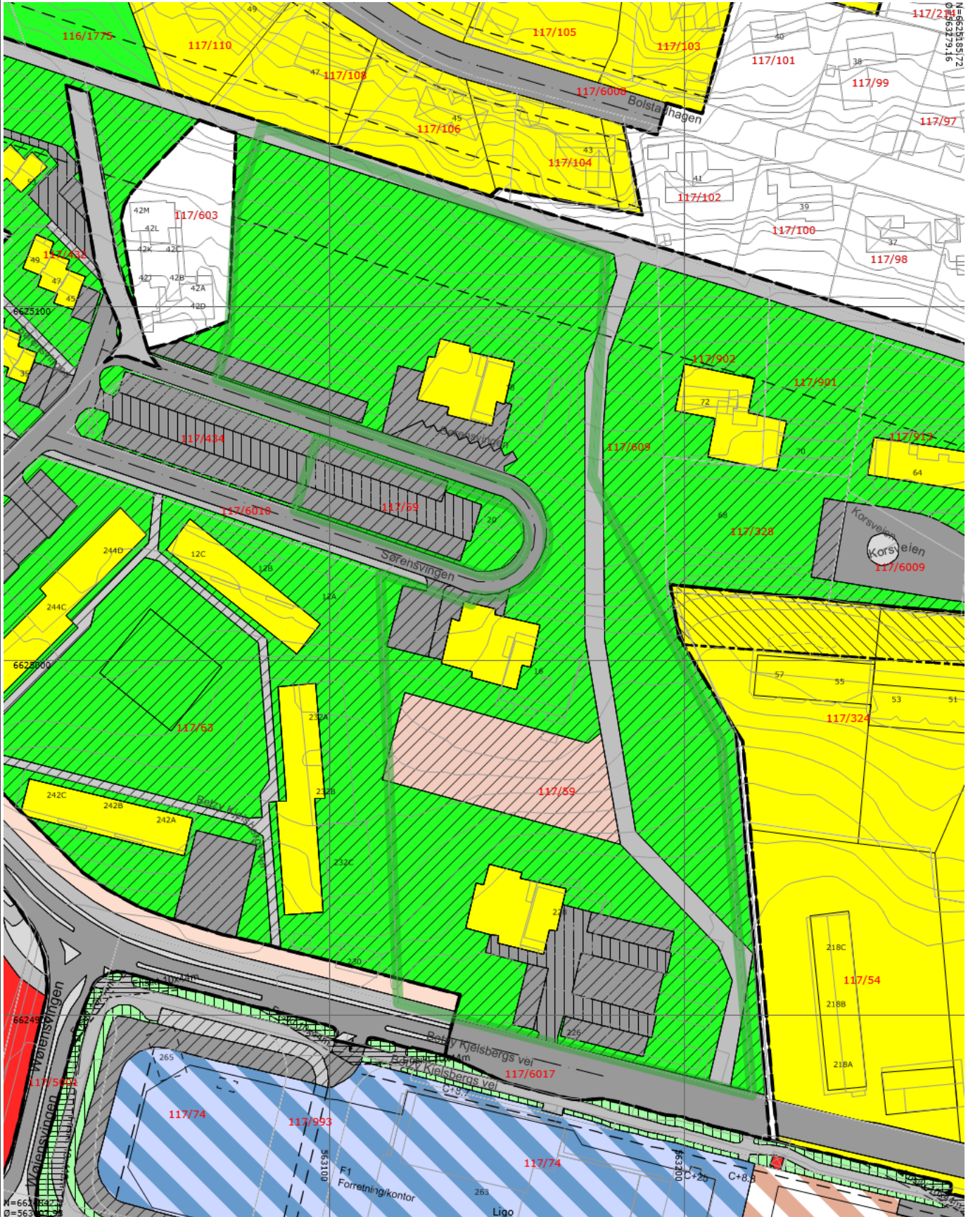
Eiendom: Gnr: 117 Bnr: 59 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 228
3028 DRAMMEN, m.fl.


Annen info: ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN F



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

| | | |
|--|--|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
|  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Traktorveg midtlinje |  Udefinert bygning |  Bygning |
|  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |  Forsenkingskurve |
|  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig |  RpFareGrense |
|  RpGrense |  RpFormålgrense |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|  Regulert tomtegrense |  Byggegrense |  Planlagt bebyggelse |
|  Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Regulert senterlinje |  Frisiktsone ved veg |
|  Høyspenningsanlegg |  Boligområde |  Offentlig bebyggelse |
|  Kjøreveg |  Annen veggrunn |  Gang-/sykkelveg |
|  Gangveg |  Offentlig friområde |  Privat veg |
|  Parkbelte industriområde |  Felles avkjørsel |  Felles gangareal |
|  Felles parkeringsplass |  Felles lekeareal |  Felles garasjeanlegg |
|  Felles grøntareal |  Annet fellesareal |  Forretning/Kontor |
|  Annet kombinert formål |  Unyansert formål | |



Drammen
kommune

Kommuneplan

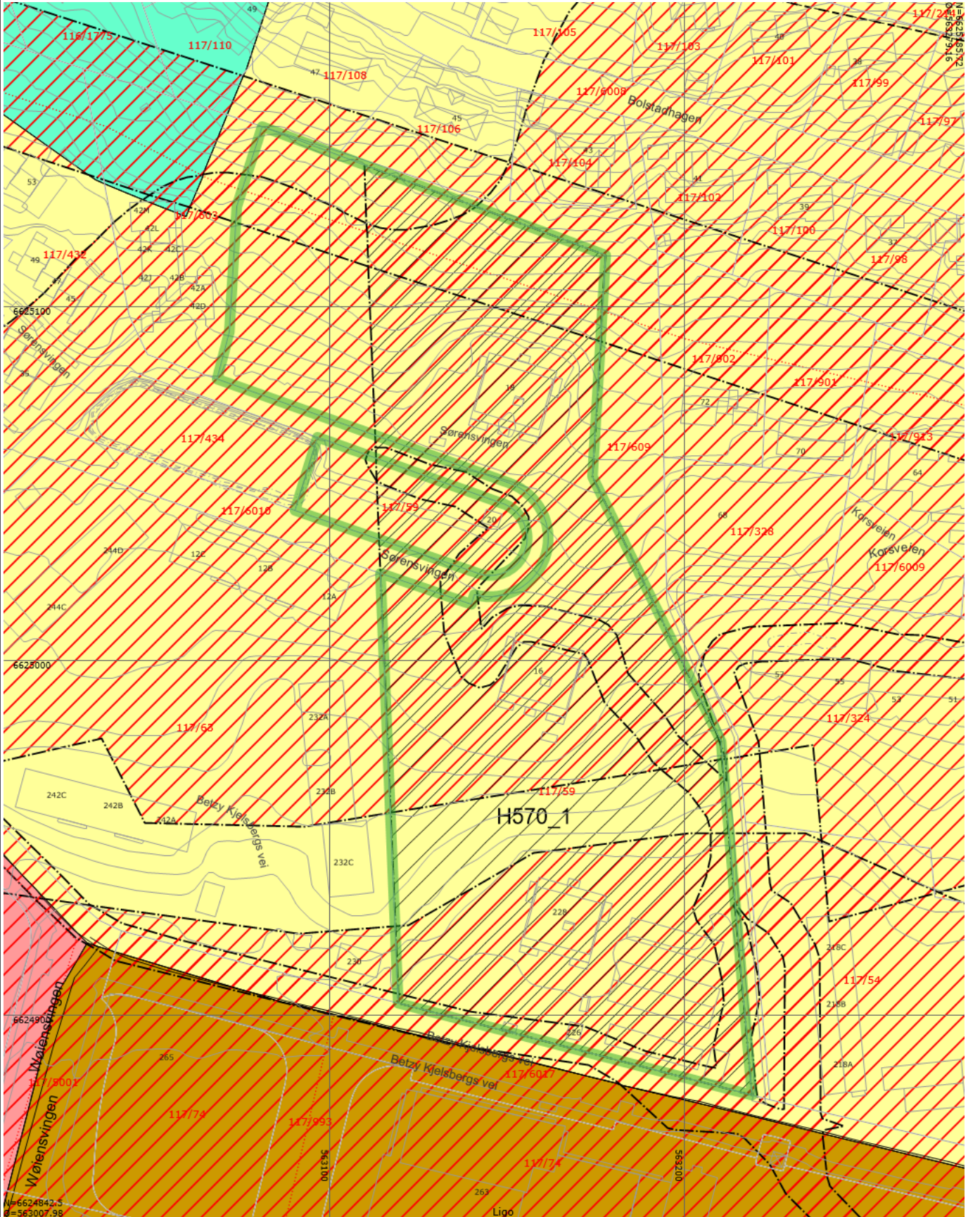
Eiendom: Gnr: 117 Bnr: 59 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 228
3028 DRAMMEN, m.fl.































Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
|  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Traktorveg midtlinje |  Udefinert bygning |  Bygning |
|  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |  Forsenkingskurve |
|  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 |  Bevaring kulturmiljø |  Ras- og skredfare |
|  Flomfare |  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Sentrumsformål - Nåværende |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |  Blå/grønnstruktur - Nåværende |
|  KpOmråde | | |



Drammen kommune

Utskriftsdato: 19.09.2025

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|---|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3301 | Gårdsnr. | 117 | Bruksnr. | 59 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Adresse: | Betzy Kjelsbergs vei 228, 3028 DRAMMEN | | | | | | | | |

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | Ja | Nei |
|---|---|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kommentarer: | Vedlagte dokument datert 23.09.71, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt. | |

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN KOMMUNE

Ark. kontor Jan Skarpaas AS
v/ Jan Skarpaas
Postboks 5926 Majorstua

0308 OSLO

Vår referanse
13/5865/13/HAJAKO
Arkivkode
GBNR 117/59
Deres referanse

Dato
04.02.2015

**FERDIGATTEST - 117/59, BETZY KJELSBERGSVEI 228,
REHABILITERING AV 72 BAD/VÅTROM I 12 ETASJERS BOLIGBLOKK**

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.11.2014.

Tiltakshaver: Åshøgda Borettslag v/ Gunnar Alternes og Jonas Stabursvik
Ansvarlig utførende: RVS AS (bygningmessige arbeider)
Norsk Teknisk Installasjon (rør og sanitærarbeider)
Ansvarlig kontrollerende: Rambøll Norge AS

Gjennomført tiltak: Rehabilitering av bad/våtrom i 12. etasjers boligblokk

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

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d.

.....
Hans Jørgen Jakobsen
Saksbehandler

Kopi sendes:

Åshøgda Borettslag v/ Gunnar Alternes og Jonas Stabursvik Osebergveien 1 3050 Mjøndalen
Rambøll Norge AS v/ Jarle Tolås Postboks 133 Bragernes 3001 Drammen
RVS AS v/ Preben Holter Ellingsen Elektroveien 9 3300 Hokksund
Norsk Teknisk Installasjon AS v/ Lars Arne Røine Postboks 613 3412 Lierstranda

**Byplan
avd. byggesak**

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



Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Bogstadveien 27B
0355 OSLO

| | | |
|------------------|----------------|------------|
| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
| BYGG-20/02389-22 | Linda Hoffmann | 01.04.2022 |

Betzy Kjelsbergs vei 228, Sørensvingen 16 og 18, ferdigattest for riving av eksisterende balkonger, oppføring av nye balkonger og ombygging av inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 117 / 59 / 0 / 0
Betzy Kjelsbergs vei 228
Sørensvingen 16
Sørensvingen 18

Ansvarlig søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakshaver: ÅSHØGDA BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for balkonger og ombygging av inngangsparti, mottatt 29.03.2022.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 23.08.2018 for riving av eksisterende balkonger, oppføring av nye utvidede balkonger og nye balkonger til ett-roms leilighetene med etablering av skyvedører samt ombygging av inngangsparti i underetasjen, i sak med saksnummer 17/11386.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende balkonger, oppføring av nye balkonger og ombygging av inngangsparti i underetasje.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 07, datert 29.03.2022, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt i vedtak datert 04.06.2019, i sak med saksnummer 19/01645-7.
- Endringstillatelse ble gitt i vedtak datert 16.12.2019, i sak med saksnummer 19/01645-11.
- Midlertidig brukstillatelse for balkongene i Sørensvingen 16, tårn 1, 3, 4 og 6, ble gitt i vedtak datert 26.05.2020, i sak med saksnummer 20/02389-5.
- Midlertidig brukstillatelse for balkongene i Sørensvingen 16, tårn 2 og 5 og Betzy Kjelsbergvei 228, tårn 1, 3, 5 og 6, ble gitt i vedtak datert 30.10.2020, i sak med saksnummer 20/02389-12.
- Midlertidig brukstillatelse for Betzy Kjelsbergs vei 228, tårn 2 og 4 og Sørensvingen 18, tårn 1, 2, 3, 4, 5 og 6, ble gitt i vedtak datert 28.04.2021, i sak med saksnummer 20/02389-18.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Linda Hoffmann
Saksbehandler

Wivian Langlie
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

ÅSHØGDA BORETTSLAG

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Drammen

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
**Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgate 9

3015 DRAMMEN**

Byggherre (navn, adresse)
**Åshøgda Borettslag
v/Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgate 9
3015 DRAMMEN**

Ferdigattest er gitt for

| | | | | |
|---------------------------------|------------|-----------|----------|-------------|
| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Betzy Kjelsbergs vei 228 | 117 | 59 | | |

Spesifikasjon

| | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
| 03.01.94 | Fasadeendring | Boligblokk (høghus) |
| Behandling/vedtak | Vedtaks dato | Saksnr. |
| Delegert byggesak | 16.02.94 | 94/77 |

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

| | |
|-------------------------|--|
| Sted Drammen | Stempel/underskrift Drammen kommune BYUTVIKLINGSAVDELINGEN |
| Dato 23.10.96 | <i>Arne Sjøel</i> Arne Sjøel |

Kopi sendt til

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende | Navn Øivind Knutsen | Adresse Bragerhagen 23, 3012 DRAMMEN |
| <input checked="" type="checkbox"/> andre | Navn Drammen og Lier | Adresse |
| | Navn Brann- og Feiervesen | Adresse Langes gate 11, 3044 DRAMMEN |
| | Navn | Adresse |

631/67

Østre Kiøsterud Borettslag,
v/herr Erik Tyribakken,
Nedre Storgt. 11,
her.

Betzy Kjelsbergsvei 228, boligblokk,

Østre Kiøsterud Borettslag,

Sveiv til røykavtrekk bør monteres på veggen.

23 9 71

Erling Rustad

Jonh Jensen

Handwritten signature
~~Østre Kiøsterud Borettslag~~
Handwritten signature

Betzy Kjelsbergs vei 228

Nabolaget Liejordet/Kjøsterud - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|-------------------------------------|------------|--------|
| Liejordet Linje 3, 51N | 1 min | 0.1 km |
| Gulskogen stasjon Linje R12, R13 | 8 min | 3.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 14 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser | 18 min | 1.6 km |
| Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser | 6 min | 0.5 km |
| Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser | 4 min | 0.3 km |
| Akademiet Ypsilon vgs 200 elever | 5 min | 3.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|-------|
| Ingeniør Rybergs Gate 114 | 6 min |
| Recharge Esso Farmen | 8 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

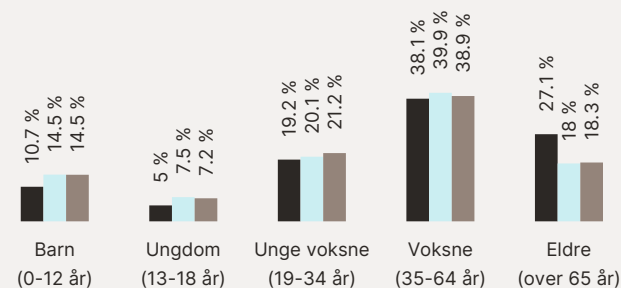


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Liejordet/Kjøsterud | 1 439 | 892 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |


Barnehager

| | | |
|---|--------|--------|
| Solhagen Rudolf Steiner barnehage (...) | 6 min | 0.5 km |
| 48 barn | | |
| Bekkevollen sprelloppbarnehage (0-5...) | 6 min | 0.5 km |
| 101 barn | | |
| Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) | 10 min | 0.8 km |
| 58 barn | | |


Dagligvare


| | | |
|--|-------|--------|
| Kiwi XI Ligosenteret | 2 min | |
| Rema 1000 Åssiden Post i butikk, PostNord | 6 min | 0.5 km |


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

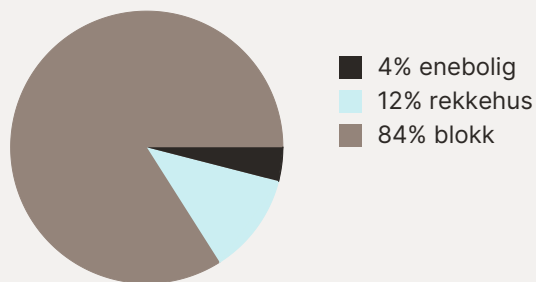
 Åssiden videregående 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Lijordet balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 SKY Fitness Drammen 3 min 

 SATS Åssiden 9 min 

Boligmasse







«Nære byen, samtidig som det er nær skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

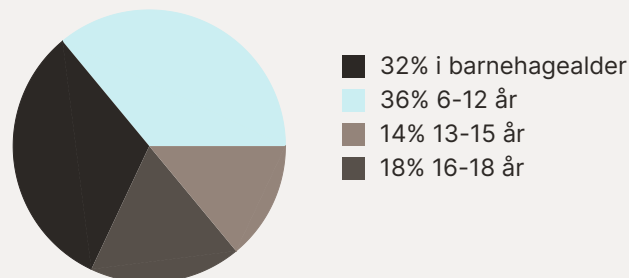


Varer/Tjenester

 Solberg Senter 5 min 

 Vitusapotek Åssiden 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 64%

■ Liejordet/Kjøsterud
■ Drammen
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 22% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 19% | 9% |
| Enke/Enkemann | 9% | 4% |

Betzy Kjelsbergs vei 228

Nabolaget Liejordet/Kjøsterud - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Offentlig transport

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Liejordet Linje 3, 51N | 1 min 0.1 km |
| Gulskogen stasjon Linje R12, R13 | 8 min 3.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t |
| Oslo Gardermoen | 1 t 14 min |

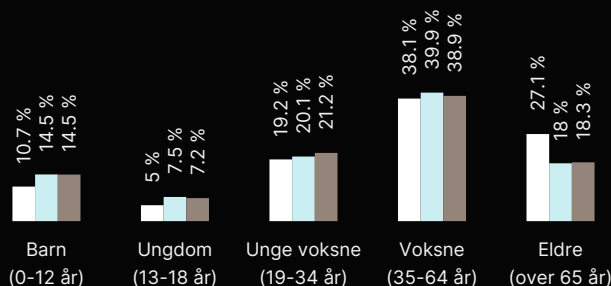
Skoler

| | |
|---|------------------|
| Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser | 16 min 1.2 km |
| Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser | 18 min 1.6 km |
| Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser | 6 min 0.5 km |
| Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser | 4 min 0.3 km |
| Akademiet Ypsilon vgs 200 elever | 5 min 3.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|-------|
| Ingeniør Rybergs Gate 114 | 6 min |
| Recharge Esso Farmen | 8 min |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Liejordet/Kjøsterud | 1 439 | 892 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|-------------------|--------|
| Solhagen Rudolf Steiner barnehage (...) | 6 min 48 barn | 0.5 km |
| Bekkevollen sprelloppbarnehage (0-5...) | 6 min 101 barn | 0.5 km |
| Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) | 10 min 58 barn | 0.8 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Kiwi XI Ligosenteret | 2 min |
| Rema 1000 Åssiden Post i butikk, PostNord | 6 min 0.5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.