

Lauritz Hervigs vei 25C



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 25C



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Fjell

Lys og romslig andelsleilighet med balkong og hyggelig utsikt - 3 soverom - 2 stuer - Veletablert boligområde

Prisantydning	2 290 000,-
Fellesgjeld	386 198,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 677 548,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 551,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	3

Etasje	8
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

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







Kort fortalt

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 25C!

Dette er en lys og fin andelsleilighet beliggende i et veletablert boligområde og borettslag på Fjell.

Høydepunkter:

- 3 gode soverom
- Flislagt bad fra 2014
- God planløsning med 2 stuer
- Romslig balkong med flott utsikt
- Leiligheten disponerer 2 stk boder i fellesarealer
- Borettslagets fellesområder er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplasser
- Praktisk med gangavstand til barnehage, skole, bussholdeplass og dagligvarebutikk

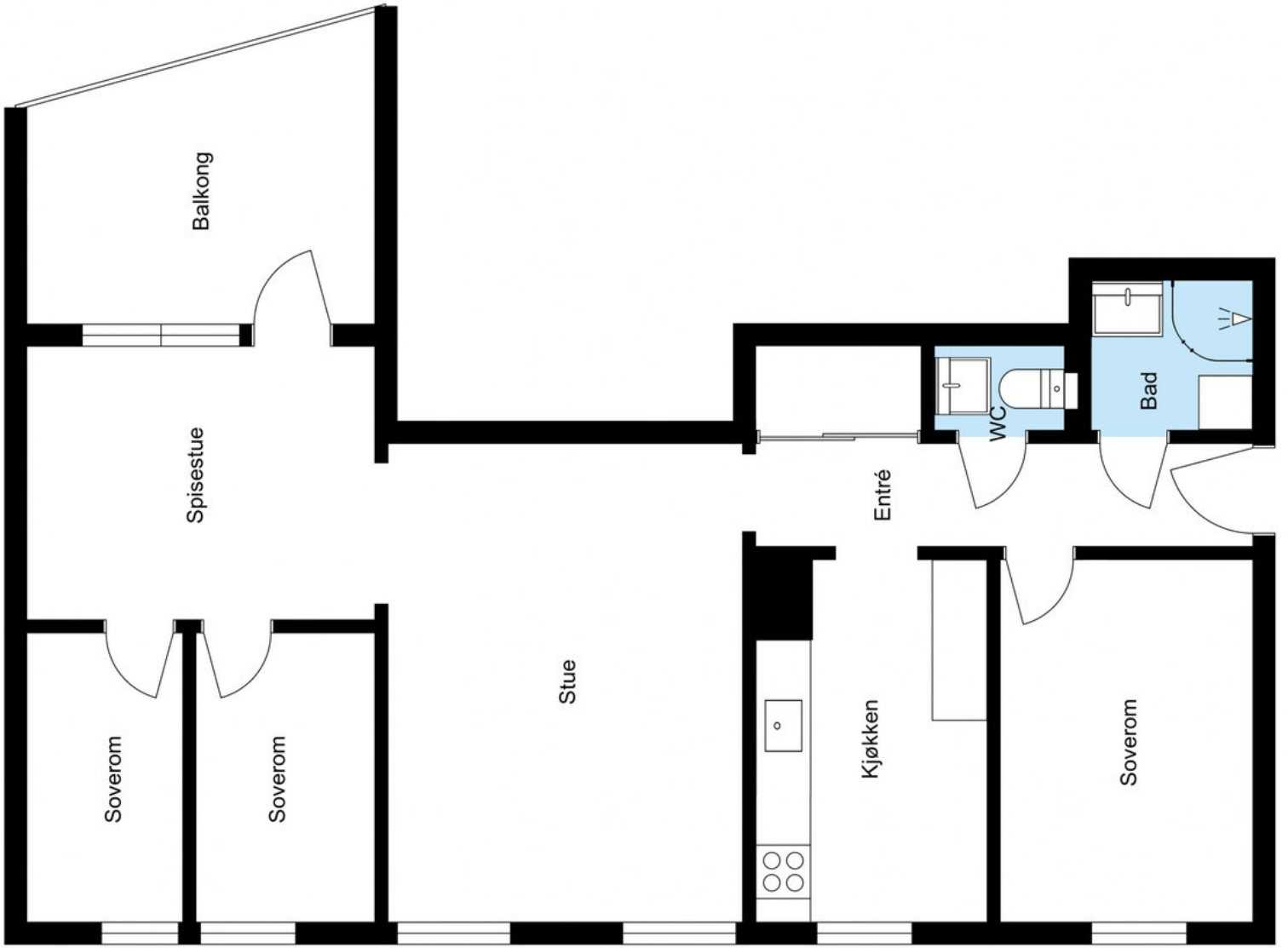
Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	91 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 6 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






BOSCH
Electronic






















LUDO


SAMSUNG




1
2










Fjell
skole
A





Informasjon

Lauritz Hervigs vei 25C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0058/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 25C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 86 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 483 i Fjellvang Borettslag, org.nr. 954152189

Selger
Sarhang Faik Namik

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
386 198,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 676 198,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 677 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 686 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:

BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m^2
- Matbod i felles kjeller på ca. 1 m^2

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

8. Etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.

Adkomst til balkong på ca 11 kvm fra spisestue.
Leiligheten disponerer matbod på ca 1m2 og 1 bod i kjeller på ca 5m2 (C21).

Standard

8. Etasje:

Entré/gang:
Lys og fin entré med skyvedørsgarderobe med plass for oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har to romslige stuer. TV-stuen gir god plass for hyggelig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stuen har lyse overflater, moderne spilevegg og innfelte downlights i tak. Videre adkomst til spisestue med adkomst til balkong. Her kan man enkelt møblere med spisegruppe og tilhørende møblement. Fra denne stuen er det adkomst til romslig balkong med flott utsikt.

Kjøkken:
Pent kjøkken med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer forøvrig. Det er plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Soverom:
Leiligheten har totalt 3 soverom. Alle soverommene er av gode størrelser med plass for seng, garderobeskap og annet ønskelig møblement.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2014 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjnisje med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Pent og praktisk toalettrom med flislagte overflater. Toalettrommet inneholder servant, speil og toalett.

Parkering

Borettslaget har per i dag 320 parkeringsplasser på 528 leiligheter. I tillegg finnes det 33 garasjeplasser (Fjellvang garasjelag) og gjesteparkering. Det er kun en parkeringsplass pr husstand, og disse tildeles etter ansiennitet/liste. Om man

overtar plass uten ladeboks og man ønsker lading, må man selv bekoste dette og tegne ladeabonnement.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Utført arbeider på bad i regi av borettslaget.
- Det er montert downlights og tatt noen overflater med blant annet ny tapet, satt inn garderobeløsning og spilere på vegg i stua og soverom, byttet plass på platetopp og stekeovn på kjøkkenet. Omgjort kjøkkenet noe. Utført på egeninnsats.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Beliggenhet: Ligger i 8. etasje.
- Grunnmur: Utformet i støpt betong.
- Yttervegger: Kledd med steniplater og teglstein.
- Tak: Flatt tak tekket med takpapp.
- Etasjeskille: Betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger grunnet rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendig overflater grunnet overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille mot grunn grunnet målt høydeforskjell mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Overflater og himling på bad grunnet registrert sprekk i flisen ved dusjveggen, og dårlig silikonfuging i fuger på veggen i dusjsonen.
- Overflater og innredning kjøkken grunnet ufagmessig utførelse på vegger, samt noe slitasjegrad på innredning.
- Avtrekk på kjøkken grunnet kun kullfilterventilator.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom grunnet ikke tilfredsstillende måte for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne og sprekk i gulvflis, samt noe misfarging og svertesopp i fugene.
- Ventilasjon grunnet mangelfull ventilasjon på flere rom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking på bad er ikke utført grunnet ikke fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

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

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke historisk forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 551,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr. 8 960,- (Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesarealer og grunnpakke TV/Internett).
Brensel kr. 1 591,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 479 228,-
Som sekundærbolig kr. 1 916 912,-

Borettslaget

Om borettslaget

Fjellvang Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954152189.
Borettslaget består av 528 andeler.

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

Det monteres nye branndører i de leiligheter som ikke har branndør. Disse dører bekostes av andelseier selv. Totalkostnad for dørskifte varierer fra kr. 12 100,- til kr. 14 400,-. Ved eierskifte må full betaling finne sted.

Styrets årsmelding for 2023 ligger vedlagt i innkalling til generalforsamling for 2024.
Et lite utdrag:
Saker som er under arbeid:
- HMS
- Utbedring tak- og balkonger (brannkrav)
- Nbbo og VLP (fremtidig vedlikeholdsplan)
- Rehabilitering/bytte av 12 stk heiser.
- Bytte av brannkvalifiserte dører i fellesarealer
- Bytte av dører andelseiere (ca. 300)
- Garasjelaget
- Hjemmeside
- Kommunale boliger, utfordringer i denne forbindelse
- Oppgradering div. alarmer (2G fases ut).
- Ekstern renhold
- Lekeplass v/LH 37
- Oppfølging, rutiner, justeringer oppgangs-vaskeri -og vaktmesteransv.
- Støy, justering ventilasjonsanlegg i LH 25
- Oppfølging reklamasjoner i div. leiligheter i LH 25
- Oppfølging opprydding, renhold, manglende reparasjoner/vedlikehold i LH 25
- Lading av el-rullestoler eller annen hjelpemiddel,plassering, strømtilførsel
- Siktelse fra Sør-øst politidistrikt vedr. brann - og eksplosjonsvernloven.
- Klager fra and.eiere på støy, bråk, feilparkering, ikke deltagelse i fellesoppgaver.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Vedlikehold/utskiftning av radiatorer, 2018/19
- Kontinuerlig oppgradering av brannvarslingsanlegget, røykdetektorer etc. 2019
- Oppgradering kameraovervåking, 2023
- Kontinuerlig oppgradering, sjekk el-anlegg herunder el-bil/motorv. 2022
- Oppgradering, sjekk brannslanger, brannskap, røykluker, 2023
- Bytte av alle heisene i LH 25, 2023
- Kontinuerlig vedlikehold, bytte av fellesdører og vinduer, 2019
- Vedlikehold, bytte lyskilder inne/ute, 2023
- Kontinuerlig service låser, dører, sylindere, 2023

Fullstendig innkalling og referat, med budsjett og regnskap, ligger vedlagt i prospektet.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette før bud gis.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 386 198,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987189110, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.02.2025: 2.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47.976
Saldo per 28.02.2025: 166 064 424
Andel av saldo: 386 199
Første termin: 30.12.2018Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2048)
Fastrenter tom 14.01.2027

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap og budsjett ligger som vedlegg til prospekt.

Det ble utført økning av felleskostnader fom 01.01.25.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har trappevask en gang i måneden, samt avholdes det dugnad en gang i året.

Dyrehold

Dyrehold krever godkjennelse av styret. Dyrehold er regulert.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr. 20657683

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 87 536 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og innkjørsler. Videre er tomten opparbeidet med beplantet fellesareal. Umiddelbar nærhet til flott fotballbane og lekeplasser rett utenfor leiligheten.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, fritidstilbud og gode servicetilbud. Busstopp rett utenfor blokka, med hyppige avganger til sentrum.

Bydelen Fjell har vært kommunens satsingsområde de seneste årene, og her finner man gode servicetilbud, idrettstilbud, bydelshus og bibliotek m.m. Få minutters gangavstand til barnehager og dagligvarebutikk. Fjell barneskole ligger ca. 13 min gange fra leiligheten. Kun ca. 8 min. gange til Galterud ungdomsskole. Kort vei til Fjell Legesenter og Fjell bo- og servicesenter.

Nærmeste dagligvare er Fjell dagligvare AS. Ca. 15 min gange til Kiwi Austadveien. Ca. 6-7 min med bil til treningssenteret Sats Base på Strømsø og Drammensbadet.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder i skog og mark, med bade- og fiskevann og et velutviklet lysløypenett. Ca. 13 min. med bil til Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkbebyggelse. Spredt bebyggelse med rekkehus og eneboliger i omkringliggende områder.

Offentlig kommunikasjon

Hyppige bussforbindelser fra busstopp i umiddelbar nærhet. Ca. 10 min med bil til Drammen stasjon med hyppig avgang retning Kongsberg og Asker/Oslo. Ca 31 minutter med tog til Nationaltheateret og ca. 60 minutter med flytog til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager som ligger i gangavstand fra leiligheten er Fjell barnehage, Fjellhagen barnehage og Senterbarnehagen FUS.
For søknad og mer informasjon, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Ca. 11 minutters gangavstand til Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole. Videregående skoler og høyskoler for øvrig i Drammen, for mer informasjon se drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.06.1980.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 03.07.2003.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad/våtrom samt nye vann- og avløpsrør datert 22.10.2014.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av vann- og avløpsledninger datert 05.12.2023.
Det foreligger ferdigattest for bygningstekniske installasjoner - endring - teknisk installasjon i bygg - reparasjon etter brann datert 07.12.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.

Gjeldende reguleringsplan:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for øvre del av Fjellsbyen (20.05.1954) med formål til boliger.
- Endret reguleringsplan for del av Fjell-området (04.09.1970) med formål til boliger, felles grøntareal, felles parkeringsplass og gang-/sykkelvei.
- Reguleringsplan/endring for området Kleivene 153, sykehjem på Fjell (24.06.1997) med formål til offentlig bebyggelse.
- E18 Frydenhaug - Eik (26.10.2004)

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Holmestrandveien 132 - 138 (26.04.2022)
- Reguleringsplan for forlengelse av Thomas Simensens vei fra Kleivene til Skogerveien (27.11.1968)
- Detaljregulering for Fjell nordre (20.09.2016)
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.09.2016)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/23/86:
24.03.1972 - Dokumentnr: 1857 - Best. om vann/kloakkledn.
Div. ledninger
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

11.02.2005 - Dokumentnr: 2615 - Erklæring/avtale
Drammen kommune gis ret til å ha liggende fiberopptiske kabler over eiendommen
Kablene må ikke overbygges uten samtykke fra Drammen kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune
Med flere bestemmelser

08.12.1971 - Dokumentnr: 8298 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:22 Bnr:129
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0602 Gnr:24 Bnr:6
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:7
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:16
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:19
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:20
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:54
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:24 Bnr:27

22.09.1993 - Dokumentnr: 13675 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:7
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:16
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:19
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:24 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1604772 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:23 Bnr:86

01.01.2024 - Dokumentnr: 726101 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:23 Bnr:86

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 475,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lauritz Hervigs vei 25C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 23, bnr. 86
Andelsnummer 483

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 06.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1191 Referansenummer: GX3302

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Beliggenhet: Ligger i 8. etasje.
Grunnmur: Utformet i støpt betong.
Yttervegger: Kledd med steniplater og teglstein.
Tak: Flatt tak tekket med takpapp.
Etasjeskille: Betongdekke.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer i øvrige rom.

Øvrige forhold:
- Matbod på ca. 1 m².
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m², plass nummer C21.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra ukjent årstall, med ett vindu i soverom fra 2023.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30 fra 2023, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad og toalettrom. (2014)
- Laminatgulv i øvrige rom. (2023)

Vegger:
- Flis på bad og toalettrom. (2014)
- Strietapet (2023).
- Spiler i stue. (2024)
- Brystningspanel i stue.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type rustfritt stål.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2023)
- Vegghengt skap med speil. (2023)
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.

Hvitvarer:
- Fryser.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Gulv og vegger er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på toalettrommet og stoppekran i kjøkken.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via felles sjakt til bad og toalettrom, samt veggventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

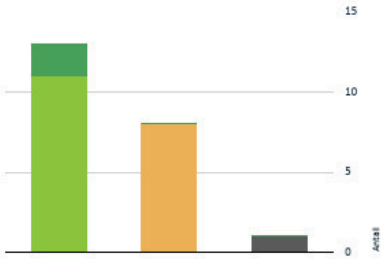
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 8. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1975	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra ukjent årstall, med ett vindu i soverom fra 2023.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30 fra 2023, i tillegg er det en balkongdør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold bør påregnes på balkongdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt rekkverkshøyde 1,08m.
I henhold til TEK17 § 12-17 skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,20 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad og toalettrom. (2014)
- Laminatgulv i øvrige rom. (2023)

Vegger:
- Flis på bad og toalettrom. (2014)
- Strietapet (2023).
- Spiler i stue. (2024)
- Brystningspanel i stue.

Tilstandsrapport

- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

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

Det er registrert mindre skader på vegg, lister og brystningspanel som er utbedret som egeninnsats, men stedvis med ufagmessig utførelse.
Det er generell slitasje på vegger, samt synlige tapetskjøter i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 14mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert en sprekk i flisen ved dusjveggen.
Det er også dårlig utført silikonfuging i flisefugene på veggen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Fuger bør skiftes ut.





8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 14 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

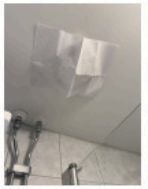
- Innredning med nedfelt servant. (2023)
- Vegghengt skap med speil. (2023)
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.

Hvitvarer:
- Fryser.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Ufagmessig utførelse på vegger, samt noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. N53600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv og vegger er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er mekanisk avtrekk på rommet, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Det er en sprekk i en gulvflis, samt noe misfarging og svertesopp i fugene.

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

TG 2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
Det finnes heller ikke dokumentasjon som bekrefter en godkjent løsning uten drensåpning.
I tillegg er det en sprekk i en gulvflis, samt noe misfarging og svertesopp i fugene.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på toalettrommet og stoppekran i kjøkken.
Rørene er fra 2014 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk via felles sjakt til bad og toalettrom, samt veggventiler i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilering på ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles teknisk rom.
Det blir utført sluttkontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med salg uten registrerte mangler på anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

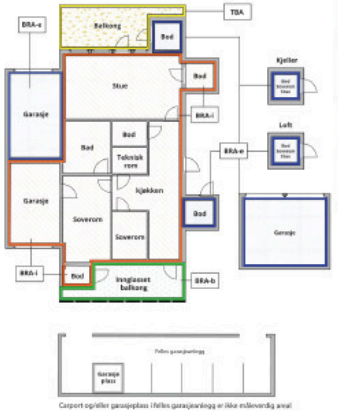
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. Etasje	85			85	11
Felles kjeller		6		6	
SUM	**85**	**6**			**11**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 11 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m²
- Matbod i felles kjeller på ca. 1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
- Malt og skiftet gulv i hele leiligheten.
- Deler av kjøkkenet har blitt oppgradert.
- Servant og skap med speil.

2024:
- Nye spiler i stue.
- Spotlights i stue.
- Garderobeskap i gang.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Sarhang Faik Namik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	86		0	18430.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lauritz Hervigs vei 25 C

Hjemmelshaver
Fjellvang Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLVANG BORETTSLAG	954152189			Namik Sarhang Faik

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
483

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjell med kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og butikker.
God bussforbindelse til Drammen med barnevennlige og trafikkstille strøk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesarealene er opparbeidet, inkludert en asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Lauritz Hervigs vei 25 C, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 86
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GX3302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauritz Hervigs vei 25C, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Sarhang Faik Namik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20657683
Forsikret i: Fremtiden forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av Borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av Borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av Borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert downlights og tatt noen overflater med blant annet ny tapet, satt inn garderobeløsning og spilere på vegg i stua og soverom , byttet plass på platetopp og stekeovn på kjøkkenet. Omgjort kjøkkenet noe. Utført på egeninnsats.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0058/25

Lauritz Hervigs vei 25C

Nabolaget Fjell nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen	9 min

Offentlig transport

Fjell bo- og servicesenter Linje 3, 3N, 37	1 min 0.1 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	9 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

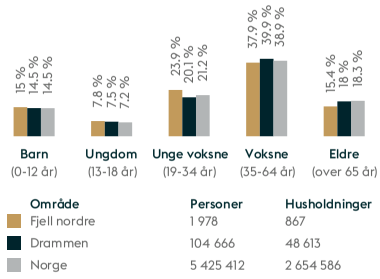
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	11 min 0.8 km
Skattekisten barnehage (1-5 år... 68 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	8 min
Spar Kristensen	22 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fjell barneskole	0.1 km
Dumpa nærmiljøanlegg	8 min
SATS Strømsø	23 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Trafikk

Lite trafikk 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

FJELLVANG BORETTSLAG
L. Grønlandsvei 33
3035 Drammen

Telefoner:
Kontor 32 81 21 96

Borettslagets kontor er åpent tirsdager 18.30 - 19.30

Gårdsreglement og husordensregler i Fjellvang Borettslag.

Vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.

1 STØY.

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

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

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

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

2 LÅSING.

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

3 RENHOLD AV FELLESAREAL.

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

4 VASKERIET.

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

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

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

Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 16 år.

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

5 RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY.

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

6 RØYKING I FELLESAREALER

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

7 OPPBEVARING.

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

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

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

8 VAKTMESTERTJENESTE.

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

9 FELLESROM.

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

10 WC.

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

11 LEKEPLASSER.

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

12 BALLSPILL/SYKLING.

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

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

13 DYREHOLD.

Jf Vedtekter for Fjellvang borettslag 4-2.

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

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

14 GRØNTANLEGG.

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

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

15 RENOVASJON.

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

16 PARKERING.

All parkering, bilvask og reparasjon av biler som medfører forurensing i og ved gårdsplass, og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også besøkende. All parkering skjer i henhold til bestemmelser for bruk av parkeringsplasser.

17 INNKJØP.

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

18 HENVENDELSER.

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

19 VÅRE BARN.

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

PARKERINGSBESTEMMELSER
FOR
A/L FJELLVANG BORETTSLAG

1. Fjellvang Borettslag har pr. i dag kun 320 parkeringsplasser til fordeling blant sine 528 leiligheter. I tillegg finnes det 33 garasjeplasser (Fjellvang Garasjelag).

2. På grunn av mangelen på parkeringsplasser kan:
   a) En andelseier og hans husstandsmedlemmer kun disponere en parkeringsplass
   b) En andelseier som leier/framleier garasje av Fjellvang garasjelag kan ikke disponere en av borettslagets parkeringsplasser.
   c) En andelseier kan ikke oppta parkeringsplass(er) for plassering av store varebiler, lastebiler, campingbiler/vogner, hengere, avskiltede biler og lignende.
   Bilen skal uansett ikke stå parkert utenfor oppmerket plass.

3. Tildeling av parkeringsplass finner sted på grunnlag av ansiennitet.
   Mer om tildelingssted og tildelingsrutiner (søknad mv.)

4. På grunn av mangelen på parkeringsplasser må alle andelseiere ta tilbørlig hensyn til de øvrige andelseiernes behov for å få parkert eget kjøretøy.

   Andelseierne må videre ved bruk av og kjøring til og fra parkeringsplassen ta tilbørlig hensyn til de øvrige eiernes bruk av sine boliger og eiendommen for øvrig.

5. Parkering utenfor oppmerket område, det vil si i innkjørsler, foran innganger og på plener m.v. er ikke tillatt.

6. Parkerte kjøretøyer som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel for bileiers regning og risiko.

   På samme måte vil borettslaget uten varsel besørge borttauing, for bileiers regning og risiko av kjøretøyer som ikke parkeres i overensstemmelse med disse parkeringsbestemmelser.

7. Styret vil utpeke en andelseier i hver blokk som får fullmakt til å bestille borttauing (i tillegg til styret). Andelseiere som ønsker en bil borttauet må kontakte tillitsvalgt i den enkelte blokk.

Ordensregler for Fjellvang Borettslag

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1) RO

a) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23:00 til kl 07:00 på hverdager og kl 23:00 til kl 09:00 i helger og helligdager. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 23:00. Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.
b) Etter kl 23:00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets uterarealer.
c) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.
d) Det er forbudt å oppholde seg unødig i ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom. Ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn
e) Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.
f) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager samt Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften.
På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 07:00. og kl 21:00, på lørdager mellom kl. 09:00 og kl 18:00

2) LÅSING AV YTTERDØRER

a) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.
b) Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

3) BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL OG BODER (OPPBEVARING)

a) **SIKRINGSROM skal ikke benyttes til oppbevaring da dette er rømningsvei**
b) Trappoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m.
c) Sykler, sparkesykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares utenfor anvist plass. (Sykler og barnevogner kan oppbevares i egen leilighet eller sykkelrom på eget ansvar)
d) Mopeder og motorsykler skal ikke oppbevares innendørs.
e) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt i alle fellesarealer.
f) Røyking er strengt forbudt i alle fellesarealer
g) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod eller leilighet
h) Hver bruksenhet(leilighet) er blitt tildelt en kjøle bod og en vanlig bod, begge plassert i kjellerareal.

4) ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – RENHOLD MV

a) Andelseier plikter å vaske fellesarealer i sin etasje og en trapp ned. Vask skal skje minst en gang per uke.
b) Hver enkel andelseier plikter å rydde, vaske og ellers holde andre deler av fellesarealet i alminnelig velstelt og vedlikehold stand. (Vaktmestertjenester)
   i) Arbeidene utføres på omgang mellom oppgangens beboere. Hvis du ikke har anledning til dette kan du betale noen for å utføre jobben for deg.
   ii) Nærmere beskrivelse av det arbeid som skal utføres, tidspunkt og omfang/antall ganger er nærmere beskrevet i instruks vedlagt disse ordensregler.

5) ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

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

6) LEKEPLASSER, GÅRDSPLASSENE OG GRØNTAREAL - BALLSPILL/SYKLING M.V.

a) Alle typer lek med ball er forbudt i gårdsplassen, eller rundt blokkene. Slik aktivitet henvises til egnende steder, se punkt c) under. Unødig opphold og lek ved inngangspartiet er ikke tillatt.
b) Sykling/sparkesykling mm i gårdsplass skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.
c) I samarbeid med Drammen Kommune har de 4 borettslagene opparbeidet lekeplasser i Dumpa, ved Fjell bydelshus og ovenfor Fyrsentralen. Fotballbane på Fjell skole kan også benyttes.

7) VASKERI

a) Vaskeri er åpent på hverdager mellom 07:45 – 20:45, på lørdag mellom 07:45 – 17:45
b) Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager og skal derfor ikke benyttes.
c) Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 16 år.
d) Vaskeri skal alltid vaskes etter bruk, mislighold av dette kan føre til at du ikke får benytte vaskeriet.
e) Feil eller mangler ved vaskemaskiner, tørketrommel el meldes snarest til vaskeriansvarlig eller fyrsentralen.
f) Øvrige regler for bruk av vaskeriet finnes som oppslag i vaskeriet.

8) KJØRING OG PARKERING

a) Borettslaget har ikke nok p-plasser til alle leiligheter. Derfor tildeles plassene etter ansiennitet under forutsetning at det er plasser tilgjengelig. For tildeling av parkeringsplass kontakt parkeringsansvarlig.
b) All parkering, bilvask reparasjon av biler som medfører forurensing i og ved gårdsplass og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også besøkende
c) All parkering skjer i henhold til bestemmelser for bruk av parkeringsplasser
d) Det er forbudt med tomgangskjøring
e) All parkering i gårdsplassen er forbudt. Kun av-og pålessing.

9) DYREHOLD

Jfr Vedtekter for Fjellvang Borettslag 4-2

a) Søknad om dyrehold stilles til styret i Borettslaget og dersom styret godkjenner søknaden må andelseier inngå en avtale om hundehold med borettslaget.

10) ANNET - BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

a) Det er strengt forbudt å kaste snusposer, sigarettsneiper, mat o.a.ut av balkongen/ vinduer (de kan blåse inn til andre balkonger og forårsake brann). Hjelp til å holde miljøet rundt oss rent og pent.
b) Det er forbudt å kaste snø ut av balkongene da dette kan skade personer som ferdes under.
c) Det er ikke lov å ha tørkesnor ute på egen balkong. Sammenleggbart tørkestativ som er lavere enn balkongens rekkverk kan benyttes.
d) Risting av klær, tepper eller ryer, sengetøy mv ut av vindu eller balkong er forbudt.
e) Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.
f) Markiser kan monteres på balkong. Disse må være nøytrale enten i grå eller blå toner.

11) MATING AV DYR M.V.

a) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom. Dette tiltrekker også skadedyr.

12) KILDESORTERING/SØPPEL

a) Avfall(søppel) sorteres etter gjeldende regler og bringes i dertil bestemte containere. Kast ikke på feil sted, og heller ikke på gulvet eller bakken.

13) KAMERAOVERVÅKING

a) Alle fellesarealer i inngangsparti og fellesarealer i kjeller er kameraovervåket.

14) VENTILASJON

a) HUSK det er forbudt å installere elektrisk vifte på ventillukene på badet, wc og/eller kjøkkenet. Ekstra vifter ødelegger balansen i ventilasjonssystemet.
b) Det er kun lov med kullfilter vifte over komfyr.

15) BRANNVARSLINGSANLEGG

a) Fjellvang Borettslag har varslingsanlegg som er knyttet direkte til Drammen Brannvesen. Alle beboere må ha lest gjennom hvordan brannvarsler kan avstilles ved falsk alarm.
b) **NB! Husk å lukke døren til leiligheten ved avstilling av brannvarsler.**

VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

16) HENVENDELSER MV

Alle klager fremsettes skriftlig og skal inneholde leilighetsnummer på den som melder klagen og den leilighet det klages på. Samt underskrift og telefonnummer. Husk å oppgi tidspunkt for når hendelsen det klager på skjedde.
Klagene leveres styret
Enten i:

Kontorets-postkasse som er plassert utenfor inngangsdør i Lauritz Hervigs vei 37D
Mail kan sendes på epost; post@fjellvangborettslag.no

Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

VEDTEKTER

FOR

FJELLVANG BORETTSLAG

Vedtekter for Fjellvang borettslag org. nr. 954 152 189

sist endret den 26.08.2021

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(4) 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.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Bruksoverlating

4-1 Bruksoverlatelse

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

4-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

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

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

4-3 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

5. Borett

5-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

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

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

5-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Nærmere regler om søknad mv er fastsatt i borettslagets ordensregler

5-3 Kjøring og Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets parkeringsbestemmelser

(6) Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder.

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

5-4 Kameraovervåking

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

a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet

b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge bruk av narkotika og andre rusmidler på borettslagets område. Videre for å hindre andre former for alvorlige kriminelle handler.

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

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

5-5 Bruk av balkong

(1) Det er ikke tillatt å lagre brennbare stoffer som bensin, gasser og lignende på verandaene eller i boenheten for øvrig.

(2) Det er ikke tillatt med gass eller kullgrill, kun elektrisk grill er tillatt.

6. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk og vinduer. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

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

Vedlikeholdsansvaret om fatter også opprinnelige blomsterkasser

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

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

Ved utskiftning av ytterdør må denne ha

a) en brannmotstand på minimum el 30

b) en lydtetthet på minimum 35 DB

c) bør være klargjort for montering av dørpumpe

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

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

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

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

6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtromsnormen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved Fjell Fyrings og Servicesentral før arbeidene igangsettes

(d) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 7-3 nedenfor.

7-2 Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner

(1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinnstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

(2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme eller callinganlegg må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

(3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/ leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

7-3 Endringer av kjellerbod og balkong

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

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

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

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

7-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

8-4 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarer verandaens lengde

Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk

(c) duken skal være i nøytrale grå eller blå toner.

8-5 Parabol

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

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

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

i) utvendige mål

ii) forslag til plassering

b Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.

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

(c) Ved bruk av stativ skal maksimalt halve skiven synes utenfra

(d) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

(e) Parabolantennen eies av andelseier

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

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

9-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

9-3 Fravikelse
(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

10-2 Borettslagets pantesikkerhet
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget. Panteretten utgjør: Kr 50.000 for 2 roms leiligheter og Kr 100.000 for 3 og 4 roms leiligheter Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 8 andre medlemmer med opptil 8 varamedlemmer.

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

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

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

11-2 Styrets oppgaver

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

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

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

11-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

11-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11-5 Oppgangsansvarlige (tillitsvalgte) i oppganger

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

11-6 Valgkomite

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

12. Generalforsamlingen

12-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

12-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

12-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

13-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

ASPLAN VIAK AS AVD DRAMMEN
Dr. Hansteins gate 13
3044 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-22/02338-25	Noemi Martinelli	05.12.2023

Lauritz Hervigs vei 25A, 25B, 25C, 25D, 33, 37A, 37B, 37C, 37D, ferdigattest for rehabilitering av vann– og avløpsledninger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 23 / 86 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 23 / 6000 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 22 / 6002 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ASPLAN VIAK AS AVD DRAMMEN
Tiltakshaver: DRAMMEN KOMMUNE

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av vann- og avløpsledninger mottatt 14.11.2023. Søknaden var fullstendig samme dag.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 03.03.2023 til rehabilitering av vann- og avløpsledninger, i sak med saksnummer BYGG-22/02338-14.

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 rehabilitering av vann- og avløpsledninger.

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.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 14.11.2023, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-22/02338-20	Igangsettingstillatelse	08.03.2023

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter 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

Noemi Martinelli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

DRAMMEN
KOMMUNE

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

Dato
22.10.2014

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

0603 OSLO

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

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

Tiltakshaver: Fjellvang Borettslag v/ Tore Orvang

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

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

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

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

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

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

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

.....
Hans Jørgen Jakobsen
saksbehandler

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

Byplan
avd. byggesak

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

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Siv. Ing. Stener Sørensen As
Grønland 53
3045 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-22/02276-29	Anita Landbø	07.12.2023

Lauritz Hervigs vei 25A, ferdigattest bygningstekniske installasjoner – endring – teknisk installasjon i bygg – reparasjon etter brann

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

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for reparasjonsarbeider av boligblokk etter brann mottatt 30.11.2023. Søknaden var fullstendig 30.11.2023.

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

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 utskiftning, reparasjon og montering av deler i brann- og lydskiller, balkongtak, parapeter, røykventilasjon av trapperom og heissjakter, brannvarslingsanlegg og ledelys, og slokkeutstyr.

Virksomhet

avdeling

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

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. 6, datert 30.11.2023, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-22/02276-15	Midlertid brukstillatelse *Del av tiltaket, oppgang A*	**22.05.2023**
BYGG-22/02276-20	Midlertid brukstillatelse *Del av tiltaket, oppgang B*	09.06.2023
BYGG-22/02276-25	Midlertid brukstillatelse *Del av tiltaket, oppgang C og D*	30.06.2023

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter 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

Anita Landbø
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FJELLVANG BORETTSLAG

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: LHervigsv 25,37,51,74 LGrønlandsv 37 | Postnr.: 3033 | Poststed: DRAMMEN

Det anmodes om

[X] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

809JS / 13449304 Geomatikk

23/85, 23/86 Ferdigattest

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

DRAMMEN KOMMUNE
Arkivkode: 00/03202 Dok.nr.: 017
30 MAI 2003
Ark.kode F: 682
Ark.kode S:
Saksbeh.: AIST

Energiforsyning

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

Vedlegg

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

Underskrift

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

Foretak: Selmer Skanska as

Dato: 14.05.03 Underskrift: Pål Farmen

Gjentas med blokkbokstaver: Pål Farmen

© NBR nr. 5167 Juni-2001

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse: 00/03202/018/AIST
Arkivkode: ADR Lauritz Hervigs vei 25
Deres referanse:
Dato: 03.07.2003

Selmer Skanska AS
Postboks 2323 Strømsø

3003 DRAMMEN

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

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 30.05.2003.

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

Gjennomført tiltak: **Fasadeendring**

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

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

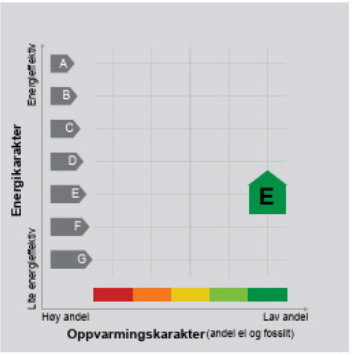
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Aida Strand
overarkitekt

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 25C
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158587351
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-88330
Dato	06.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Montér 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 11: 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 12: 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 varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 25C 3035 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 86 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no