

Lauritz Hervigs vei 115A



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 115A



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

Fjell

Lys og pen 2- roms med oppussingsbehov - Balkong med solrike forhold og utsikt mot marka - Bad fra 2018/2019

Prisantydning	1 700 000,-
Fellesgjeld	217 773,-
Totalpris	1 917 773,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 200,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Elisabeth Viljugrein Rasmussen
Telefon	988 67 170
E-post	e.rasmussen@nordvikbolig.no


124





Kort fortalt

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 115 A i Fjellheim borettslag.

Dette er en lys og fin 2-roms leilighet med enkel standard beliggende i 5. etasje med fritt utsyn mot marka. Fjell er et veletablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til barnehager, skoler, fritidstilbud, busstopp, dagligvare og gode servicetilbud. I området er det flott lekepark og det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Noen høydepunkter:

- God og arealeffektiv planløsning
- Utgang til solrik balkong
- 5. etasje som gir godt med lysinnslipp og fint utsyn fra balkongen
- Bad tatt i regi av borettslaget 2018/2019
- Fine uteområder

Leiligheten holder en enkel standard og har behov for modernisering/oppussing.

Velkommen til visning.

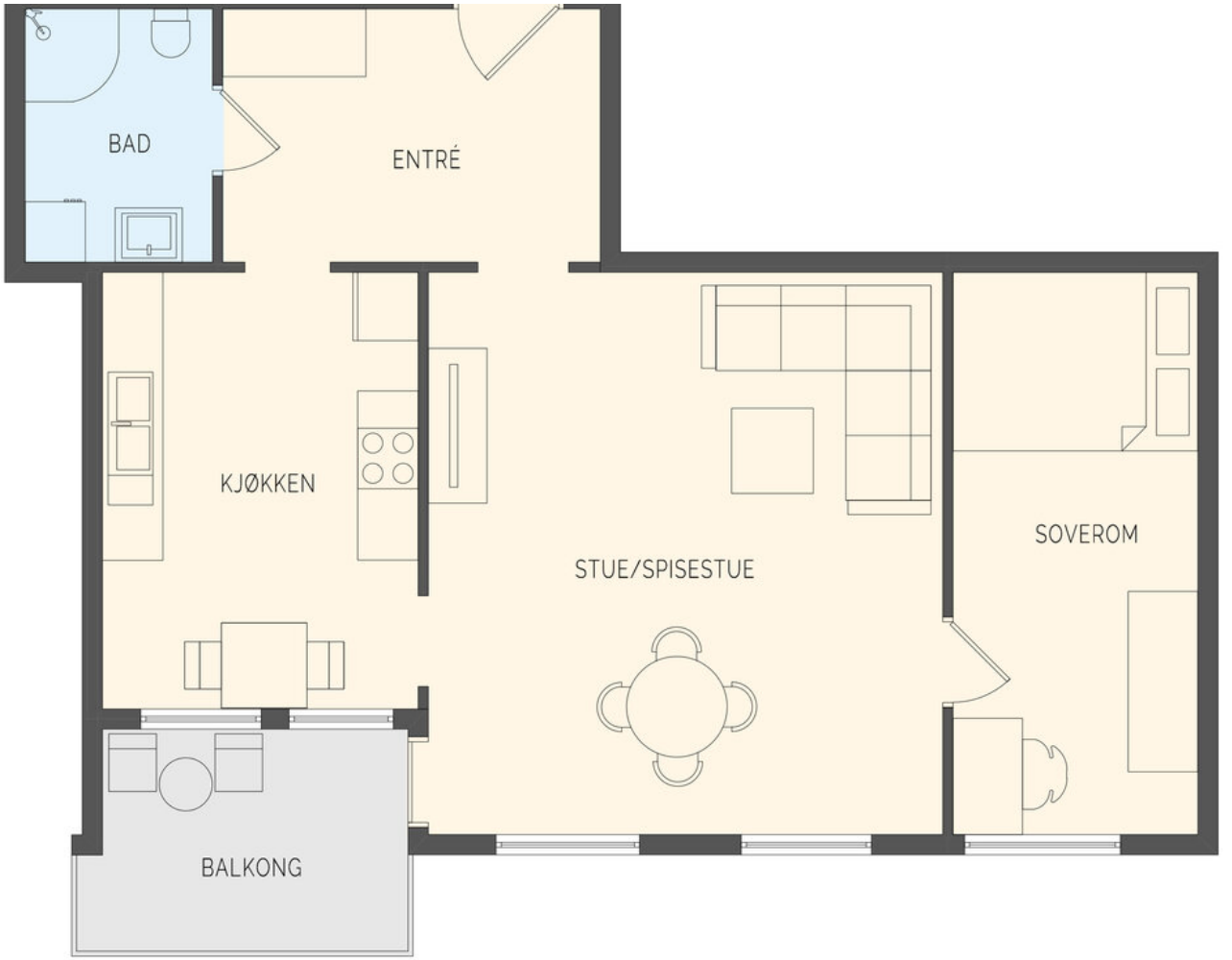
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod i kjeller merket 53
Total BRA: 1 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet





















Informasjon

Lauritz Hervigs vei 115A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0031/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 115A, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 79 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 49 i Fjellheim Borettslag, org.nr. 951198633

Selger
Anne Marie Lund

Kjøpesum og omkostninger
1 700 000,- (Prisantydning)
217 773,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 917 773,- (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))
---
1 919 123,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 928 423,- (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
1970

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod i kjeller merket 53
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
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

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

Standard

Leiligheten holder en enkel standard med behov for oppussing/modernisering.

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malt strie i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Bad:
- Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk. - Benkeplate av stålplate.

Hvitevarer:
- Komfyr.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Parkering

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

gjennom blokkene og disse sjekker også parkering. Se for øvrig skriv om parkering på infoland.

Det er mulighet for tildeling av parkeringsplass med elbillader. Elbiler vil bli prioritert plass ifølge blokkansvarlig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt. Boligen selges gjennom verge som ikke har kjennskap til eiendommen

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:

Byggemåte:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Fasade: Utvendige fasadeplater.
Tak: Flatt tak tekket med Sanafil og papp. (Tak er ikke besiktiget.)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer fra 1995 da de er eldre - ingen skader eller tegn på svikt.
- Balkongdør da denne er eldre.
- Balkong grunnet lav rekkverkshøyde og noe vedlikeholdsbehov.
- Laminatgulv i stue da det er registrert flere reiste skjøter.
- Vannrør på kjøkkenet da de er over 25 år gamle.

Bygningsdeler som har fått TGIU (ikke undersøkt):
- Hulltaking av våtrom da dette ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannrørene består av eldre kobberrør og nyere stålrør.
Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via felles sjakt til bad og kjøkken, samt vindusventiler i øvrige rom.
Leiligheten har fjernvarme med radiator i soverom, stue og kjøkken.
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.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme med radiator i soverom, stue og kjøkken
- Elektriske varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Glitre nett opplyser om et årlig strømforbruk på 650 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie: 5 275,-
Varme/vann: 857,-
Vakthold bygning og areal: 68,-

Varme/vann, vakthold bygninger og areal, kommunale avgifter, renovasjon, oppvarming, grunnpakke tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av borettslaget, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, snøbrøyting, strøm i fellesareal m.m.

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

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Da eiendommen selges gjennom verge finnes ikke oversikt over andre utgifter. Det må påregnes utgifter til innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 691 655,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 766 621,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV og internett. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

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

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Saker som var under arbeid i 2023:
- Opparbeiding for el-bil lading
- Bytte av 4 hovedtavler for fellesområder inkl. heiser og vaskeri
- Brannsikkerhet i henhold til brannteknisk tilstandsrapport utført av Multiconsult
- Oppgradering av alarm i alle heiser, fra 2G til 4G. Da 2G utgår
- Bytte av alle avtrekksvifter på tak

Vedlikehold som er gjennomført i 2022:
- Bytte av radiatorer og stigerør i blokk 18
- Byttet til elektronisk låsesystem
- Byttet røykvarslere og brannslokningsapparat i alle leiligheter

Velforeningen "Det røde huset på Fjell" ble stiftet 13.09.2021. De fire borettslagene Fjellheim, Fjellhagen, Fjellvang og Fjelldalen har en eierandel på 25 % hver.
Borettslagets kostnad for 2023 på "Det røde huset" er på kr 50 000,-.
For 2023 hadde velforeningen et underskudd på kr 75 944,- og opptjent egenkapital på kr 116 486,-.
Det er enighet fra alle borettslagene om at "Det røde huset" skal selges. Dette er en lengre prosess og huset vil i mellomtiden leies ut til en forening.

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 217 773,- pr. 10.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937067229, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 10.02.2025: 568 372
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2025)
Prosjekt bytte av ytterdører, flytende rente

Lånenummer: 94937067210, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 10.02.2025: 73 896 477
Andel av saldo: 217 774
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2049)
Annuitet, flytende rente

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

Borettslagets lån utgjør totalt 74 473 332 pr 31.12.2025.

Fellesformue

Kr 47 791,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskap for 2023 viste ett overskudd på kr 1 867 132,-
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 61 saker.

Saker som er under arbeid:
• Brannsikkerhets tiltak - Vi er i gang med å bytte gamle dører som ikke er brann godkjente til godkjente branndører.
• Tetting av gamle søppelsjakter
• Skifte av taktekke - Vi må bytte taktekke da det er 21 år siden det gjort. Vi har hatt noen lekkasjer så dette er på tide.
• Fellesrom som det ikke er byttet fra halogen og lysstoffrør lamper blir byttet til LED lamper fortløpende

Saker som ble vedtatt på forrige generalforsamling:
- Honorar til styret ble økt
- Bytte av krakker som er ødelagt ute
- Det ble avholdt avstemning om at "Det røde huset på Fjell" som er forsamlingslokale hvor Fjellheim borettslag eier 25% skal selges. Bakgrunnen er at driftsutgifter overstiger driftsinntekter. Generalforsamlingens innstilling er at huset skal selges.

Årsrapport for 2024 med regnskap, inkludert budsjett for 2025, foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025. På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig med økte kostnader i tiden fremover.

Ifølge styreleder vil ikke felleskostnadene øke grunnet bytte av tak eller ledlamper, de pengene har de på bok.
Det er også planlagt å skifte ut heisene og bytte vinduer men dette blir noen år frem i tid. Det er mulig det blir en liten husleieøkning i årsskiftet 2025/2026 men det er ikke avklart hvorvidt denne skal økes eller ikke og eventuelt med hvor mye.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Husdyrhold tillatt etter spesielle regler, se husordensreglenes pkt.3

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86265292

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 530 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med fellesområder med gressplen og sittebenker.

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 områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott leilighet beliggende i et veletablert boligområde på Fjell.
Området ligger fint til på et høydedrag, midt mellom fjell og by. Fjell er et veletablert boligområde med gode bo- og servicetilbud.
Meget praktisk med umiddelbar nærhet til busstopp med gode bussforbindelser

ned til Drammen sentrum, med videre god kommunikasjon retning Oslo og Kongsberg.

Videre er det kort vei til ulike servicetilbud som blant annet dagligvarebutikk, skoler, idrettsplass og legesenter.
For ytterligere servicetilbud er det en kort kjøretur til Strømsø Senter og Gulskogen senter. Her er det rikelig med butikker og andre servicetilbud.
Skole- og barnehagetilbud ligger i gangavstand fra leiligheten.

Det er flotte tur- og rekreasjonsområder i omkringliggende naturområder. Her kan man benytte seg av fin lysløype på vinterstid og gode turmuligheter på sommerstid.

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

Ca. 2 minutters gangavstand til nærmeste busstopp "Ltz. Hervigs vei 132" med linje 3, 3N og 37. Ca. 10 minutter med bil til Drammen togstasjon med hyppige avgang retning Kongsberg og Asker/Oslo.

For mer informasjon se www.brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager

Ca. 10 - 12 minutters gangavstand til nærmeste barnehager som er Fjell barnehage, Fjellhagen barnehage og Senterbarnehagen.
Ca. 14 minutters gangavstand til Fjell barneskole.
Ca. 9 minutters gangavstand til Galterud ungdomsskole.
Kort vei til videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på oppføring av eiendommen, datert 11.02.1972.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 16.07.2019.
Det foreligger ferdigattest for brannsikring av balkonger, datert 21.03.2013.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 05.10.2015 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område under følgende reguleringsplaner:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Fjellområdet, datert 09.11.1965 med formål i boliger, felles garasjeanlegg, felles parkeringsplass, gangvei, kjørevei, offentlig friområde og privat vei.
- Reguleringsplan for areal til offentlig bebyggelse, Fjell øvre, datert 12.12.1973 med formål i annen veigrunn og gang-/sykkelvei.
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole, datert 20.09.2016 med barnehage fomål.
- Fjellsveien, parsell Lauritz Hervigs vei - Gjerpenendring av reg. plan, datert 24.06.1997 med formål i annen veigrunn.

Relaterte planer i området:
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.09.2016)
- Detaljregulering for Fjell nordre (20.09.2016)
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Fjellområdet (09.11.1965)
- Endret reguleringsplan for del av Fjell - området (04.09.1970)
- Reguleringsplan for areal til offentlig bebyggelse, Fjell Øvre (12.12.1973)
- Reguleringsplan for området Fjell sentrum (22.08.1975)
- Fjell sentrum, mindre vesentlig endring av stadfestet plan, 22.08.75, syd for Fjell sentrum (12.03.1987)

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/23/79:
24.03.1972 - Dokumentnr: 1856 - Best. om vann/kloakkledn.
Div. ledninger
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

16.06.1970 - Dokumentnr: 2951 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:1

10.09.1973 - Dokumentnr: 6691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:98

18.04.2005 - Dokumentnr: 6643 - Målebrev

18.04.2005 - Dokumentnr: 6643 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 467758 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:23 Bnr:79

01.01.2024 - Dokumentnr: 726652 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:23 Bnr:79

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 45 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 417,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 317,- 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. 3 500,-

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 27. februar 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98867170

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lauritz Hervigs vei 115A

Lauritz Hervigs vei 115A

Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	14 min 1 km	
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km	
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 3.5 km	
Heltberg vgs. Drammen	9 min	

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 132 Linje 3, 3N, 37	1 min 0.1 km	
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	9 min 4.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	55 min	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

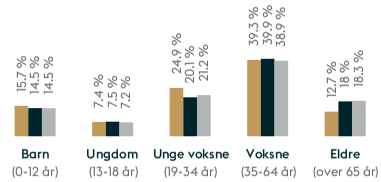
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km	
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	12 min 0.9 km	
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min 1 km	

Dagligvare

Kiwi Austadveien	13 min
Coop Extra Austad	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Dumpa nærmiljøanlegg	4 min
Galterudhall Nærmiljøanlegg	8 min
SATS Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

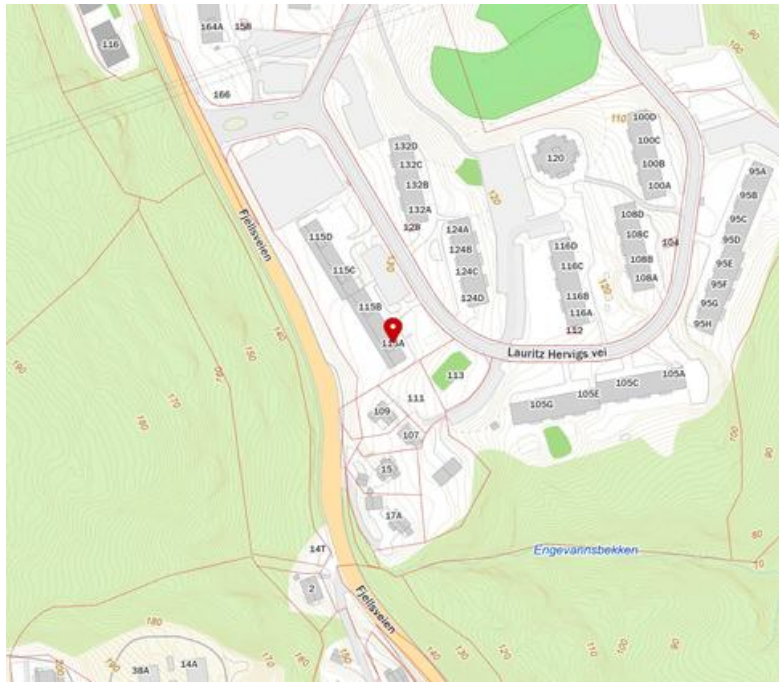
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lauritz Hervigs vei 115 A, 3035 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 23, bnr. 79

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1180 **Referansenummer:** XR1524

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Norsk takst

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Fasade: Utvendige fasadeplater.
Tak: Flatt tak tekket med Sanafil og papp. (Tak er ikke besiktiget.)

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer i kjøkken, stue og soverom.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- Felles vaskeri.
- Bod i felles område på ca. 1 m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malt strie i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

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

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører fra eldre periode.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stålplate.

Hvitvarer:
- Komfyr.

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

Det er en veggventil med avtrekk til boenhetens felles mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene består av eldre kobberrør og nyere stålrør.

Avløpsrør av plast.

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

Leiligheten har fjernvarme med radiator i soverom, stue og kjøkken.

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

Lovlighet Gå til side

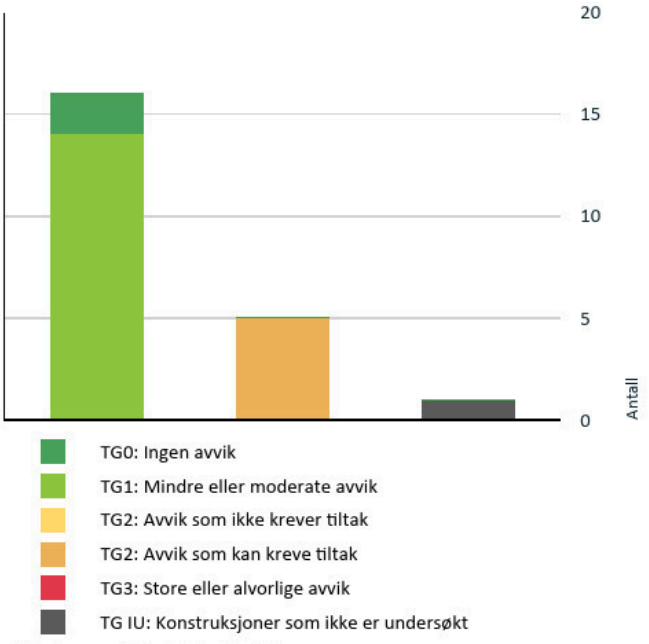
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente byggetegninger samt midlertidig brukstillatelse for bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** 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 > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.
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.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi balkongdøren har nådd halvparten av forventet levetid, noe som innebærer at ytterligere vedlikehold/justering bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

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

Det er registrert noe avflassing av maling på rammekonstruksjon samt grønske på terrassebord.

Det er registert en høyde på 1.05m.

I henhold til TEK17 § 12-17 skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
Her er nivåforskjellen fra balkongen til bakken ca. 13 meter.

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

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

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Flis på bad.
- Malt strie i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i øvrige rom.

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

Det er registrert en del reiste skjøter på laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da det er registrert flere reiste skjøter på laminatgulvet i stuen.
Dette kan indikere slitasje, fuktpåvirkning eller bevegelse i underlaget, noe som kan kreve vedlikehold eller utbedring over tid.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

Tilstandsrapport

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, glatte dører fra eldre periode.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest AK Arvid Knutsen Mur- og Tømrermesterforretning AS.

Badet ble renovert i regi av borettslaget.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

5. 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.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

5. 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.



5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stålplate.

Hvitvarer:
- Komfyr.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje. Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.

TG 1 settes, men det tas forbehold om at kjøkkenet kan ha begrenset gjenværende levetid. Utskifting bør vurderes i de kommende årene for å sikre varig bruk.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en veggventil med avtrekk til boenhetens felles mekaniske avtrekksanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene består av eldre kobberrør og nyere stålrør.
En del av rørene ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen av badet.
Det er registrert normal avrenning fra tappesteder.
Kobberrørene har en middels alder, noe som medfører moderat risiko for skader eller lekkasjer over tid.
Vannrørene ligger i en varm sone, og det er ingen risiko for frost.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene på kjøkkenet er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

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 sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Det er ikke observert synlige skader eller avvik på anlegget.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiator i soverom, stue og kjøkken.
Radiatoren i stuen ble byttet i regi av borettslaget i nyere tid.
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

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.
I forbindelse med salg ble det gjort el-sjekk uten avvik funnet.

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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?

Tilstandsrapport

Nei



TG 0 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

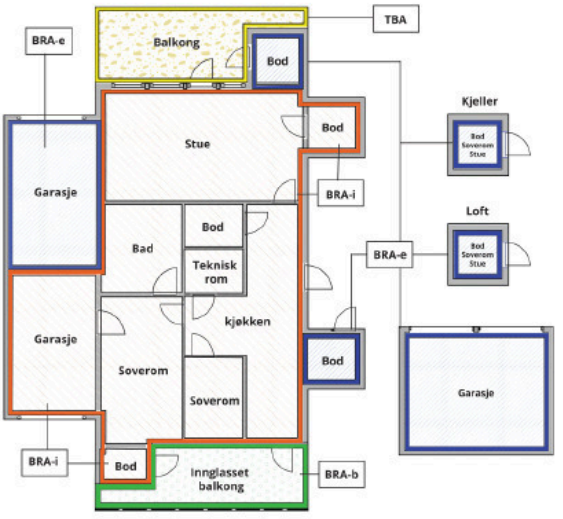
Hva er måleverdig areal?

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	50			50	4
0. Etasje		1		1	
SUM	**50**	**1**			**4**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad, Soverom, Stue, Entré, Kjøkken		
0. Etasje		Bod nummer 53	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 4 m²

BRA-e:
- Bod i 0. etasje på ca 1 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger samt midlertidig brukstillatelse for bygget.

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

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	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	79		0	22051.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lauritz Hervigs vei 115 A

Hjemmelshaver
Fjellheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLHEIM BORETTSLAG	951198633			Lund Anne Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjell i Drammen, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Området har gangveier, idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter, samt tilgang til merkede turstier.

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

Fellestomt på 31530 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente fasadetegninger.			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Lauritz Hervigs vei 115 A-D - Ferdigattest for rehabilitering av bad.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk granitor			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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

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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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/XR1524

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stølan, Eivind Melum	9578-5999-4-1715334	2025-02-17 11:28:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0031/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauritz Hervigs vei 115A, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anne Marie Lund

Fullmektige
Eivind Melum Stølan for Anne Marie Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Marie Lund

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

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?

Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0031/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stølan, Eivind Melum	**2025-02-17**

Identifikasjon



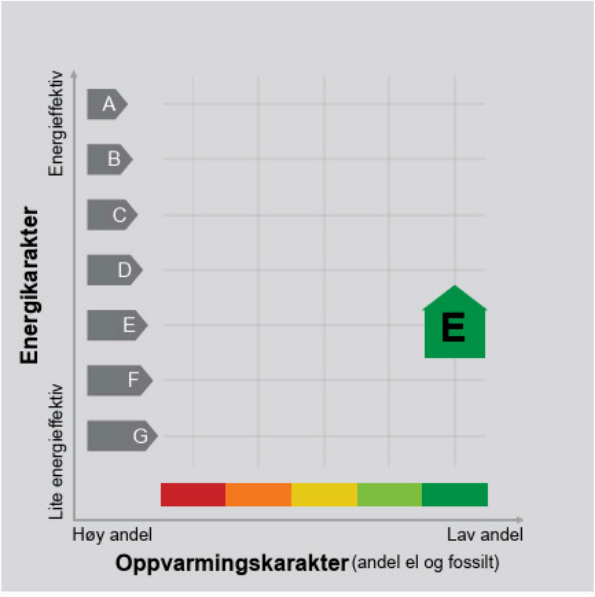
Stølan, Eivind Melum

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 115A
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158568705
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-85539
Dato	27.02.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

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 23: 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.

VELKOMMEN

TIL

FJELLHEIM BORETTSLAG



VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE BEBOERE

(brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av eierandelen)

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

Fjellheim borettslag

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

Kontortid: Onsdager kl 1800 - 1900

STYRET

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

SERVICE

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

TILLITSVALGTE

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

VAKTMESTER

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

GÅRDSREGLEMENT OG HUSORDENSREGLER I FJELLHEIM BORETTS LAG

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

Vesentlig mislighold av husordensreglene fører til oppsigelse av leieforholdet.

1. Ro

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

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

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

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

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

2. Låsing

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

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

3. Dyrehold.

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

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

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

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

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

Etterlatenskaper skal fjernes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Lufting/Risting/Tørk av tøy

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

14. Kjøkkenventilator

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

15. Parkering.

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

17. Innkjøp.

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

18. Henvendelser.

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

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

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

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

Nøkler

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

Fellesrom er:

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

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

Bredbånd-Tv

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

Strøm

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

POSTKASSESKILT / RINGESKILT

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

DØRSKILT

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

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

Skiltene blir laget og montert av fyrsentralen.

Kostnadene til skilt belastes borettslagets fellesutgifter.

BESTILLING (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn: _____
(den som eier eller leier boligen)

Adresse:_____ Leilighet nr: _____

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

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

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

.....

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

.....
.....

HUSKELISTE

HELE ÅRET:

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

OM VINTEREN:

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

REGLER FOR BRUK AV VASKERIENE

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

10. Det er forbudt å vaske mopper i vaskemaskinene.

11. Det er forbudt å bruke Klor i vaskemaskinene.

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



FELLES EIENDOM|

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

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

HÆRVERK

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

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

LYS I TRAPPEGANG / SIKRINGSROM

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

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



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

LUFTING

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

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

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

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

BRUKER DU VARMT VANN UKRITISK?

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

VENTILASJONSANLEGGET

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

AVFALL

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

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

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

Hvem har ansvaret???

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

VAKTMESTERENS PLIKTER:

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

BEBOERNES PLIKTER

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

• RETNINGSLINJER SOM MÅ FØLGES FOR Å TA VARE PÅ BALKONGENE

Markiser - Stoff

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

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

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

Stoffprøver kan ses på borettslagets kontor.

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

Blomsterkasser

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

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

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

Preparering av balkonggulv

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

Vask av balkonggulv

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

Termometer

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

Registreringsskjema for husdyr

Eiers navn

Leilighet nr

Type husdyr

Navn

Regler for hundehold

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

Katter

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

Ovenstående regler vil bli overholdt

Drammen,

_____

Eier



Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser.

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

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

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

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

Plasser med kontakt for motorvarmer

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

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

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

Opplysningsskjema (tilleggsopplysninger) om ny eier/eiere som skal sendes til styret i Fjellheim borettslag.

1. Navn: _____
2. Andelsnr. 58-_____
3. Hvor flytter ny eier fra (tidligere adresse)_____

   _____
4. Har ny eier behov for parkeringsplass? _____
5. Hvor mange medlemmer er det i husstanden (antall beboere som flytter inn i leiligheten)? _____
6. Har ny eier husdyr?_____

Opplysningene sendes til styret i borettslaget på følgende måte:

E-post: fjellheim.brl@gmail.com

eller: annekiriise@gmail.com

VIKTIG VED EIERSKIFTER

Drammen 23.5.2019

Informasjon fra nettselskapene

Nettselskapene etablerer ny rutine for strømanlegg uten kunde.

Når nettselskapene mottar en oppsigelse av nettleie vil strømmen stenges **2** dager etter oppsigelsen er mottatt dersom ikke ny kunde bestiller innen disse dagene.

På grunn av nye regler etter oppstart av Elhub og en høyere effektivisering av markedsprosessene ser vi som nettselskap oss nødt til å ha en offensiv behandling av anlegg uten kunde. Grunnen er at vi ikke har anledning til å levere en vare vi ikke får betalt for.

Hva er Elhub?

Elhub er et sentralt IT-system som skal effektivisere kraftmarkedet i Norge. Hvis kunde skal skifte strømleverandør, eller når forbruket skal avregnes og faktureres, skal Elhub være løsningen for mer effektiv og sikker utveksling av data.

Fremover skal kunden kun henvende seg til sin strømleverandør i forbindelse med flytting og leverandørbytter, ettersom Elhub vil være grensesnittet i stedet for hvert enkelt nettselskap.

OPPUSSING AV KJØKKEN.

BORETTSLAG:.....

NAVN:.....

ADRESSE: .....

TELEFON: .....

Krav til eier/beboer av leilighet ved rehabilitering!

Oppussing (rehabilitering) av kjøkken kan bare utføres av fagfolk.

Eier/beboer av leilighet er ansvarlig for at dette blir overholdt.

Utstyr som blir montert er eier/beboers ansvar og vedlikeholde i ettertid.

(Forskrift om tekniske krav til byggverk må overholdes.)

Ansvarlig utførende:

Bygg: .....

VVS:.....

Elektro:.....

Underskrift av beboer:.....

Fjellheim Borettslag
Lauritz Hervigsvei 164 B
Tlf: 913 66 277
E post:fjellheim.brl@gmail.com
fjellheim.lettstyrt.no

Mottaker: Andelseiere som skal selge leilighet og til meglere i Drammensregionen.

EL – SJEKK AV LEILIGHETER SOM SKAL SELGES

For å sikre at det elektriske anlegget/installasjonene er i forskriftsmessig stand, må det utføres en El-sjekk i alle leiligheter i borettslaget, som legges ut for salg.

El-sjekken betales av borettslaget og bestilles gjennom Fjell- Fyrings og Servicesentral, tlf 31 09 94 40.

El-sjekken utføres av PowerTech Service AS.

Oppdages det feil på det elektriske anlegget, må vedkommende selger selv bekoste utbedringen i henhold til gjeldende bestemmelser. Vi henviser til §5 punkt 2 i våre vedtekter.

Etter at kontrollen er utført, vil eieren få en frist til å utbedre feilen/-ene som er funnet. Det skal benyttes en godkjent installatør eller godkjente el-firmaer.

Utbedringen meldes til Fjellheim borettslag og til Fyrsentralen.

Hvis utbedring ikke er gjennomført når ny eier overtar, skal feilen utbedres og tidligere eier må dekke omkostningene ved utbedringen.

Denne instruksen legges inn i boligmappen ved eierskifte.

Med vennlig hilsen

Anne-Karin Riise
Fjellheim borettslag

Leder: Anne-Karin Riise
Tlf: 91 36 62 77

Sekretær: Simen Wetterstad
Tlf: 404 76 436

Fjellheim Borettslag
Lauritz Hervigsvei 164 B
Tlf: 32 81 17 04
E post: fjellheim.brl@getmail.no
www.Fjellheim.lettstyrt.no

NB Viktig info oktober 2020

Som tidligere informert er det planlagt å skifte ut alle radiatorer i alle leilighetene. Dette er et arbeid som ble avtalt for alle 4 borettslagene på Fjell med Bravida og SteamClean. Vi ønsket å være sist for å få en pause etter renovering av alle badene.

På grunn av Corona / Covid 19 pandemien ble arbeidet veldig forsinket. Vårt borettslag vil få byttet radiatorer etter fyringssesongen 2020/2021. Oppstart er planlagt til 03.05.2021 i Lhv 115 A.

Etter at arbeidet i de andre borettslagene er ferdig har det vist seg at stigerørene enkelte steder har blitt påvirket, og at det har oppstått lekkasjer. Det var tidligere bestemt at disse rørene ikke skulle røres.

Med det vi nå vet har det blitt aktuelt å vurdere dette på nytt. Det vil være fornuftig med utskifting av stigerørene samtidig med radiatorene. Stigerør er de rør som går fra gulv til tak.

Rørene har en levetid på ca. 50 år – hvilket vil si 2021 for LHv 115 og 2022 for LHv 164. Det er selvfølgelig umulig å si når vi vil få problemer. Det eneste vi vet er at det har oppstått problemer i enkelte blokker.

Styret anser det som viktig å unngå flere runder med omfattende arbeid i leilighetene, og dermed betraktelig større utgifter. Det er fornuftig å gjøre alt på en gang. Bravida og SteamClean vil da gjøre dette samtidig med bytte av radiatorer.

Nærmere info vil komme før oppstart med møter for en og en oppgang.

for FJELLHEIM BORETTSLAG
Anne-Karin Riise

Leder: Anne-Karin Riise
Tlf: 91 36 62 77

Sekretær: Bente Blomholt
Tlf: 41 30 82 17

VEDTEKTER

for

Fjellheim borettslag

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

(vedtatt på generalforsamling den 24. mai 2005)

(sist endret på generalforsamling 29. Mai 2018)

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

(1) Fjellheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

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

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garsjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier dette.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

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

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Parkering, dyrehold

(1) Fjellheim borettslag har i dag kun 167 parkeringsplasser til fordeling blant beboerne i 304 leiligheter, hvorav 9 plasser er avsatt til gjester, 79 plasser har kontakt til motorvarmere.

På grunn av mangelen på parkeringsplasser er parkering, tildeling av parkeringsplass og kjøring i området nærmere regulert i borettslagets husordensregler, punkt 13.

(2) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets husordensregler, punkt 3.

Nærmere bestemmelser om melding til styret er fastsatt i borettslagets husordensregler, jfr. Husordensreglenes punkt 3.

Samtykke til dyrehold omfatter ikke rett til hold av flere enn ett dyr.

4-3 Bruksoverlating

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

(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir sakelig grunnlag for nektelsen, jfr. Lov om borettslag § 5-5.

(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jfr. Lov om borettslag § 5-6(1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir sakelig grunn for nektelsen.

(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis, begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, jfr. Lov om borettslag § 5-8 (1).

5. Vedlikehold og forandring av bolig.

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg i ordentlig stand.

(2) Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget til og med boligens sikringer og sikringsskap.

a. Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget, eller den borettslaget bemyndiger, adgang til boligen i den utstrekning dette trenges for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

b. Forandring av bolig

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

a. Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

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

Arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr. punkt 5.1 og punkt 5.4.

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

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

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

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

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

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

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

a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen.

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

(VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5.5 nedenfor.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

(1) Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av innvendige dører, dørlåser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås, og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning i boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og gulvbelegg,

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

(3) Når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere vil ansvaret for utskiftning tilligge andelseier. Andelseier skal videre på egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold av boligens ytterdør. Ansvaret omfatter også plikt til å foreta utskiftning og modernisering av ytterdøren når dette er nødvendig. Krav til brannvern og lydisolering iht. Norsk Standard (NS) må følges.

Ansvaret for å skifte ut hoved-inngangsdører, vinduer og radiatorer med tilhørende rør, samt stoppekraner i leilighetene tilligger borettslaget.

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

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

5.5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen.

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

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

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

(2) Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr. punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp, eller også foretatt endinger av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand

(1) Hver enkelt andelseier har ansvaret for å vaske sin etasje, samt en etasje ned jfr. husordensreglenes punkt 4.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal, spesifisert i husordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

Dette vedlikeholdet skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets husordensregler.

5-7 Paraboler/antenner og lysskjerming

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

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 8.3 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagslovens § 5-11.

(2) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å plassere parabolantenne på balkong på følgende vilkår:

(I) Parabolantenner skal plasseres på balkonggulv. Det er ikke adgang til å montere denne fast på gulv, vegg eller balkongfront.

(II) Parabolantenner kan festes til et flyttbart stativ. Parabolen skal stå lavt slik at maksimum halve skiven synes utenfra.

(3) Borettslaget har gitt andelseier adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår.

(I) Lysskjerming skal være ensartet på den enkelte blokk

(II) Farge- og mønsterprøver på markiser fremvises ved henvendelse til borettslagets kontor.

(4) Bruk av balkong:

(I) Det kan ikke oppbevares andre ting på balkongen enn bord, stoler og blomster.

(II) Det er forbudt med bruk av åpen ild som stearinlys, kull- og gassgrill.

5-8 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Borettslaget har ansvar for utbedring av tilfeldig skade.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen, skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-9 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved Fjell Fyrings- og Servicesentral.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatt fordelingsnøkkelen.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Lovbestemt og vedtaksbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett (=2 g.) i andelen foran alle andre heftelser.

(2) Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

Panteretten utgjør:

Kr 50.000 for 2 roms leiligheter

og

Kr 100.000 for 3 og 4 roms leiligheter

Panteretten er tinglyst som heftelser på hver enkelt andel i burettsregisteret.

8.Styre og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og 4 andre styremedlemmer skal være to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret fastsetter borettslagets gårds- og husordensreglement, samt bestemmelser om bruk av parkeringsplassene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

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

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

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

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

(III) salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

8-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner for lagets firma

8-5 Beboerrepresentanter

(1) Hver oppgang skal ha beboerrepresentant for oppgang og vaskeri

(2) Beboerrepresentanter velges av husmøte i oppgangen for ett år.

(3) Beboerrepresentantenes oppgaver er nærmere beskrevet i "Regler for beboerrepresentanter i Fjellheim borettslag"

(4) Beboerrepresentantene plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr. lov om borettslag § 13-1

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved omvalg.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5.23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

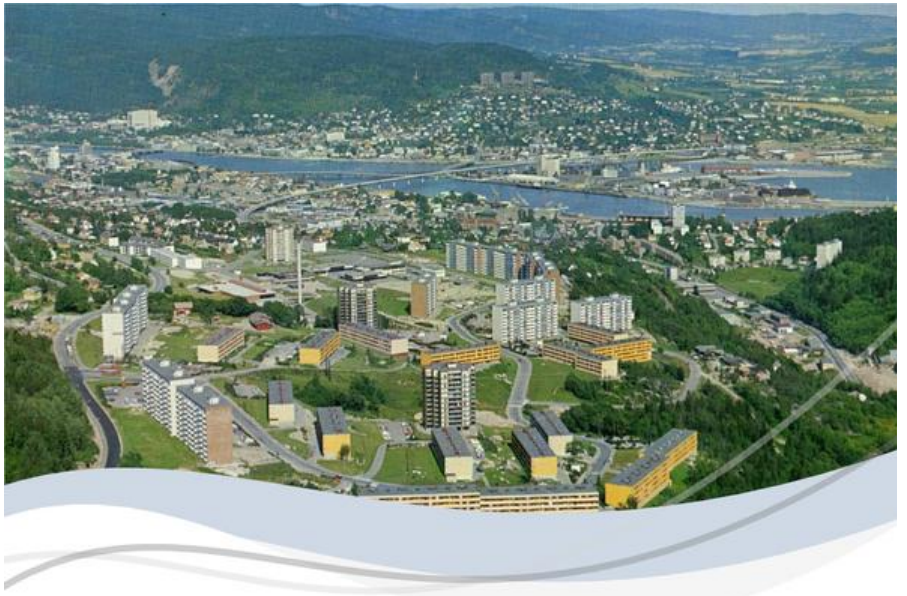
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendring

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Kontrollrapport

LH 115 A H0503

Fjellheim borretslag (El sjekk)
EL sjekk

Utført: 26.02.2025

Kontrollør: Pts - Kristian Espeland (Tlf: 969 00 607 E-post: kristian.espeland@pt-service.no)
Kontrollnummer: 2502

Opplysninger

Fjellheim borretslag (El sjekk)
EL sjekk
Hele, Leilighet

Oppdragsgiver

Navn:	Fjellheim borretslag (El sjekk)
Adresse:	Lauritz hervigsvei 115 A H0503
Postnr/sted:	3035 Drammen

Anleggsinformasjon

Type:	Leilighet
Referansenivå norm:	Rødboka

Kontrollforetak

Navn:	Powertech service
Adresse:	Ringeriksveien 20
Postnr/sted:	3414 Lierstranda
Sertifikatnr/gyldig til:	804.16-5119

Kontrollør

Navn:	Kristian Espeland
Epost:	Kristian.espeland@pt-service.no
Telefonnr:	96900607
Sertifikatnr/gyldig til:	804.15-6910/2028-03-06

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt:	Kontrollere det elektriske
Tilstand:	Ok
Uavhengighetsnivå:	Nivå C

Oversikt

Fjellheim borretslag (El sjekk)
EL sjekk

Avvik

Avvik	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Hele	0	0	0	0	0	0
Leilighet	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	0	0	0	0	0

Sjekkliste

Fjellheim borretslag (El sjekk)
EL sjekk

Hele, Leilighet

Prosedyre	Status
01 Sikringsskap og inntak	
Er jordfeilbryter testet og ok?	OK
Er isolasjonsresistansen for installasjonen målt på overbelastningsvern?	OK
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser ok?	OK
Er sikringsskap/fordeling fritt for uvedkommende ting?	OK
Er kursfortegnelsen for fordelingen/sikringsskapet ajour?	OK
Er alle komponenter i hovedfordelingen fri for ulyder?	OK
Er komponenter og utstyr fri for skader?	OK
02 Installasjonen forøvrig	
Er stikkontakter/strømuttak forsvarlig festet?	OK
Har stikkontakter/strømuttak forskriftsmessig jordforbindelse?	OK
Er det fritt for blanding av både jordet og ujordet utstyr der dette er forskriftsstridig?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er alle kabler og ledninger forsvarlig festet?	OK
Er utstyr fri for skader?	OK
Er det nok stikkontakter slik at utstrakt bruk av skjøteledninger unngås?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er varmeovner uten tildekning med gjenstander eller lignende, og blir ikke benyttet til å tørke klær på?	OK
Virker alle lyskilder?	OK
Har belysningsutstyret/lampene påmontert kuppel eller skjerm?	OK
Er belysningsutstyret fri for skade?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert?	OK

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: 10-0031/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 115A 3035 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 79 (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