

Lauritz Hervigs vei 164B



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 164B



Salgsoppgaven produsert 17. april 2024

Fjell

Pen 3-roms andelsleilighet i 1. etg - Kjøkken fra 2019 - Bad fra 2017/2018 - Utgang til solrik balkong

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	261 628,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	2 963 268,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 493,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972
Tomt	31 530 kvm, eiet

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




TEDDY



Kort fortalt

- Velkommen til Lauritz Hervigs vei 164B!

- Dette er en pen 3-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i høyblokk på Fjell. 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.

- 2 romslige soverom
- Utgang til solrik balkong
- Lekkert kjøkken fra 2019
- Helintegrerte hvitevarer bestående av komfyr/induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og micro
- Pent flislagt bad fra 2017/2018
- Oppvarming/varmt vann inkludert i felleskostnader
- Gjennomgående samme gulv i hele leiligheten, unntatt bad
- Flotte detaljer med integrerte vegghyller
- Pent opparbeidet felles uteområde

- Vel møtt til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Overbygget balkong



Eiendomsfoto AS

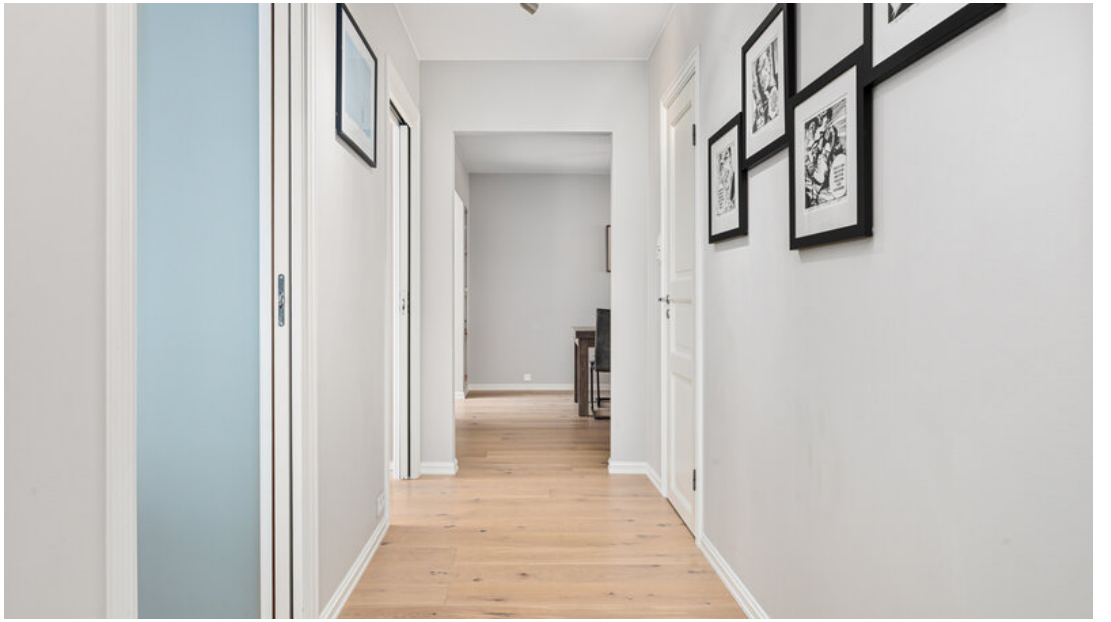
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet












SWIAT
SWIAT










FIRE ENGINE
FIRE 112


11
12




3
2



Informasjon

Lauritz Hervigs vei 164B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0099/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 164B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 79 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 242 i Fjellheim Borettslag, org.nr. 951198633

Selger
simon S. Nordanger

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
261 628,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 951 628,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
2 952 868,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
2 963 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Overbygget balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
To boder i kjelleretasjen, hver på ca. 1 m

Innhold

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Medfølger 2 stk boder i fellesareal, hver på ca. 1 kvm. (Bod merket nr. 11)
Felles vaskerom

Standard

Entré/gang:
Innbydende entré med flislagt gulv og rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Fra entréen er det adkomst til gang. Leiligheten har gjennomgående samme gulv i leiligheten unntatt på bad og i entré. I tillegg er det skyvedører bortsett fra dør inn til bad.

Stue:
Lys og pen stue med mye naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement i tillegg til spisestue som kan plasseres i god tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong med gode solforhold og utsyn mot naturomgivelser og nærliggende boligområde.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken fra 2019 bestående av over- og underskap samt skuffer. Heltre benkeplate, ekstra belysning under overskap og stilfulle fliser på vegg over benk. Det medfølger integrert komfyr/induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og micro.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2017/2018 med innredning bestående av klosett, dusjhjørne med innfellbare dører, veggskap og baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Det er totalt 2 romslige soverom i leiligheten. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og annen innredning. Her er det god plass for å innrede med en garderobe etc. Soverom 2 er innredet som barnerom og har garderobeskap som medfølger handelen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 1. Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 2. Det er registrert en høydeforskjell på 17mm i kjøkken. Det er registrert en høydeforskjell på 13mm i stue.

Avtrekk på kjøkken:
TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Vinduer:
TG2 settes da produktene er over halve sin forventede levetid.

Modernisering og påkostninger

- Rehabilitering av bad med rør i 2017/2018
- Nye radiatorer i 2020
- Ny inngangsdør med lås i 2023
- Nytt kjøkken fra 2019

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:
- Nytt bad i regi av borettslaget.
- Ny membran i forbindelse med rehabilitering av bad.
- Oppgradering av bad ble byggemeldt av borettslaget.
- Rehabilitering av avløp og stigerør i forbindelse med arbeid med bad. Utført i regi av borettslaget.
- Nye radiatorer og tilhørende rør 2020. Utført i regi av borettslaget.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- El kontroll utført uten bemerkninger.
- Byttet inngangsdør. Utført av ufaglært/som egeninnsats.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Beliggenhet: Leiligheten er i 1. etasje.
Grunnmur: Støpt betong.
Veggkonstruksjon: Betong, utvendig kledd med fasadeplater.
Tak: Flatt, tekket med papp.
Etasjeskille: Betongdekke.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Garderobeskap på soverom medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Møbler som eventuelt er sikret i vegg følger ikke leilighet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme med radiator i leilighet.
Radiatorer skal være byttes i regi av borettslag i 2020.
Det er radiatorer i følgende rom: Stue, kjøkken, soverom 1 og soverom 2

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre 2.159 kWh i år 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 493,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld, 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.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 828 190,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 3 147 121,- i 2022.

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 2022 på "Det røde huset" er på kr 79 299,-.
For 2022 har velforeningen et overskudd på kr 46 530,- og opptjent egenkapital på kr 192 430,-

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 261 628,- pr. 27.03.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660154296, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 27.03.2024: 68 464 326
Andel av saldo: 261 628
Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2047)
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 kr 68 464 326,- per 27.03.2024.

Fellesformue

Kr 31 708,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskap for 2022 viste et underskudd på kroner 4 996 134,-. I 2023 var det budsjettert med et underskudd på kroner 5 619 932,-. Underskudd på årsresultat 2022 er i følge styreleder grunnet høye kostnader for prosjekt som er utført i borettslaget de seneste år. Underskudd på årsresultat i 2022 var allerede tatt høyde for i 2021 da budsjettet for året ble satt. Budsjettet var på kr 5 619 932,- som er kr 2 220 726,- høyere enn det faktiske resultat. I følge styreleder har borettslaget god økonomi og underskudd blir ført opp mot beholdning av disponible midler som borettslaget har på konto.

Årsrapport for 2023 med regnskap, inkludert budsjett for 2024, 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 2023/2024. På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig med økte kostnader i tiden fremover.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask hver 4 uke.
Måking av eventuell egen parkeringsplass.

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.

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.

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 ferdigattest på oppføring av eiendommen, datert 08.05.1972.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 26.03.2019.
Det foreligger ferdigattest for brannsikring av balkonger, datert 15.03.2013.

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.

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:

3005/23/79:
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:3005 Gnr:23 Bnr:1

10.09.1973 - Dokumentnr: 6691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3005 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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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:
Det er avtalt at selger skal betale en fastpris provisjon på kr 60 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 19 542,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Nabolagsprofil
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Siste årsregnskap/protokoll
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse

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 24. september 2024

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lauritz Hervigs vei 164B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nordvik Drammen

Oppdragsnr.

10-0099/24

Selger 1 navn

Simon Nordanger

Gateadresse

Lauritz Hervigs vei 164B

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3035

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0099/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad
Arbeid utført av	Borrettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ny membran i forbindelse med rehabilitering av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggmeldt gjennom borretslag

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av avløp og stigerør i forbindelse med arbeid med bad
Arbeid utført av	Borretslaget

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny radiatorer og tilhørende rør 2020
Arbeid utført av	Borretslaget

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El kontroll utført uten bemerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Dokument referanse: 10-0099/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet inngangsdør.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Dokument referanse: 10-0099/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0099/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
simon sebastian Nordanger	62c073de86ba7ab4f2c608f9c976386324ce2fc9	24.09.2024 10:25:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0099/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Lauritz Hervigs vei 164 B, 3035 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 23, bnr. 79

Andelsnummer 242

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.04.2024 **Rapportdato:** 12.04.2024 **Oppdragsnr.:** 22134-1012 **Referansenummer:** ZD7727

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

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.

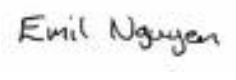
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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, 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

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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:
Beliggenhet: Leiligheten er i 1. etasje.
Grunnmur: Støpt betong.
Veggkonstruksjon: Betong, utvendig kledd med fasadeplater.
Tak: Flatt, tekket med papp.
Etasjeskille: Betongdekke.

To boder i kjelleretasjen, hver på ca. 1 m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

Leiligheten har vinduer med tre lag glass og aluminiumsbeslag, samt en nylig malt og oppgradert hovedytterdør fra 2023. Den inkluderer en balkong på ca. 8 m² med stål- og aluminiumsstruktur, tilgjengelig fra stuen.

Balkongen er utstyrt med terrassebord og et rekkverk av forskriftmessig høyde.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Gips på vegg og malt betong i øvrige rom.
Himling: Malt betong. Taket har blir sparklet og malt over.

Etasjeskillene består av støpt betong .

Innvendige dører er skyvedører og vurderes å være i god stand.

Gå til side

VÅTROM

Badene er renovert i regi av borettslaget. Borettslaget sitter på nødvendig dokumentasjon.

Sanitærutstyr inkluderer integrert servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

For ventilasjon er det et mekanisk avtrekkssystem, i tillegg til luftespalte på toppen av døren.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken fra 2019 med over- og underskap, glatte fronter, heltre benkeplate og stilfulle fliser over benk. Det medfølger integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro, komfyr og induksjonstopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det sanitæret anlegget er oppført i kobber av eldre dato. Vannrøret er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille. Innvendig røropplegg er oppgradert i forbindelse av rehabilitering av bad i 2018.

Leiligheten er oppført med mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via felles sjakt fra bad.

Fjernvarme med radiator i boligrom. Radiatorer skal være byttes i regi av borettslag i 2020.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom i gangen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

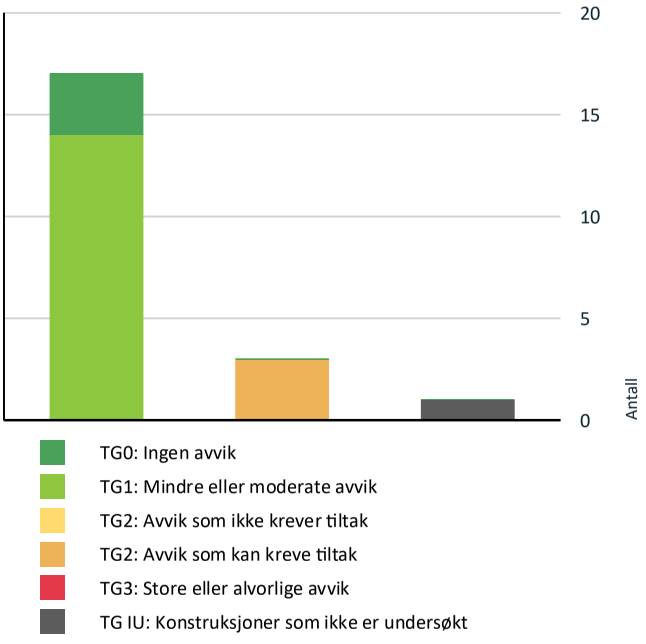
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest, og bygningene er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 1.
Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 2.
Det er registrert en høydeforskjell på 17mm i kjøkken.
Det er registrert en høydeforskjell på 13mm i stue.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde.
Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles 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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
TG2 settes da produktene er over halve sin forventede levetid.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer av aluminiums-beslag utvendig med 3-lags glass.
Vinduer er i god stand sett ut ifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
TG2 settes da produktene er over halve sin forventede levetid.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør oppgradert i 2023, med elektronisk dørlås.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8m2 oppført i aluminium/stålkonstruksjon med adkomst fra stue.
Balkongen er oppforet og tekket med terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Veggene i øvrige rom er av gips og malt betong.
Himling: Malt betong. Taket har blir sparklet og malt over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

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

Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 1.
Det er registrert en høydeforskjell på 19mm i soverom 2.
Det er registrert en høydeforskjell på 17mm i kjøkken.
Det er registrert en høydeforskjell på 13mm i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige skyvedører er installert til begge soverommene og i gangen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badene er renovert i regi av borettslaget.
Borettslaget har dokumentasjon på utført arbeid i forbindelse med oppgradering av bad i 2018.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater av flis på vegg og malt betong på himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plastsluk med membran rundt sluk.
Det er tilfredstillende fall mot sluk der membran/tettesjikt er minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskift.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til nabo/fellesarealer/ytre vegg. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2019 med over- og underskap, glatte fronter, heltre benkeplate og stilfulle fliser over benk.
Det medfølger integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro, komfyr og induksjonstopp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Åpent rørsystem på bad.
Vannrøret er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.
Innvendig røropplegg er oppgradert i forbindelse av rehabilitering av bad i 2018.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er oppført med mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk via felles sjakt fra bad.

TG 1 Varmesentral

Fjernvarme med radiator i leilighet.
Radiatorer skal være byttes i regi av borettslag i 2020.
Det er radiatorer i følgende rom: Stue, kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget av Fyrsentralen.

TG 0 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 hovedsaklig fra nyere tid.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Det er utført elektriske arbeider i leiligheten der borettslaget sitter på dokumentasjon.

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)?

Tilstandsrapport

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?
   Ja Tidligere eier skal ha byttet stikkontakter og lysbrytere.

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



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.

Brannslange plassert utenfor inngang.

Tilstandsrapport

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 branneller 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	69			69	8		69
SUM	**69**				**8**		**69**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad		

Kommentar

To boder i kjelleretasjen, hver på ca. 1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest, og bygningene er byggemeldt.

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	69	0

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Simon Sebastian Nordanger	Kunde

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 164 B

Hjemmelshaver
Fjellheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLHEIM BORETTSLAG	951198633			Nordanger Simon Sebastian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
242

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellesarealene er opparbeidet, inkludert en asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Midlertidlig brukstillatelse			Gjennomgått	0	Nei
Planinfo			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest for rehabilitering av bad/wc rom i boligblokk			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest brannsikring av balkonger			Ikke gjennomgått	0	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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

Norsk takst, 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/ZD7727

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Lauritz Hervigs vei 164B

Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.)	**14 min**
476 elever, 22 klasser	1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
336 elever, 15 klasser	0.7 km
Drammen videregående skole	**7 min**
1250 elever, 51 klasser	3.5 km
Heltberg vgs. Drammen	**8 min**

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 132	**2 min**
Linje 3, 3N, 37	0.1 km
Strømsø torg	**9 min**
Linje F4, F5, RE10, RE11, R12	4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**56 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

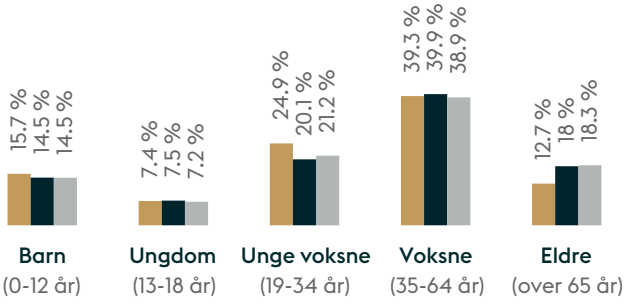
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år)	**10 min**
60 barn	0.8 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år)	**11 min**
73 barn	0.8 km
Fjell barnehage (1-5 år)	**12 min**
93 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	**12 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

Galterudhall Nærmiljøanlegg	7 min
Dumpa nærmiljøanlegg	8 min
SATS BASE Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	7 min

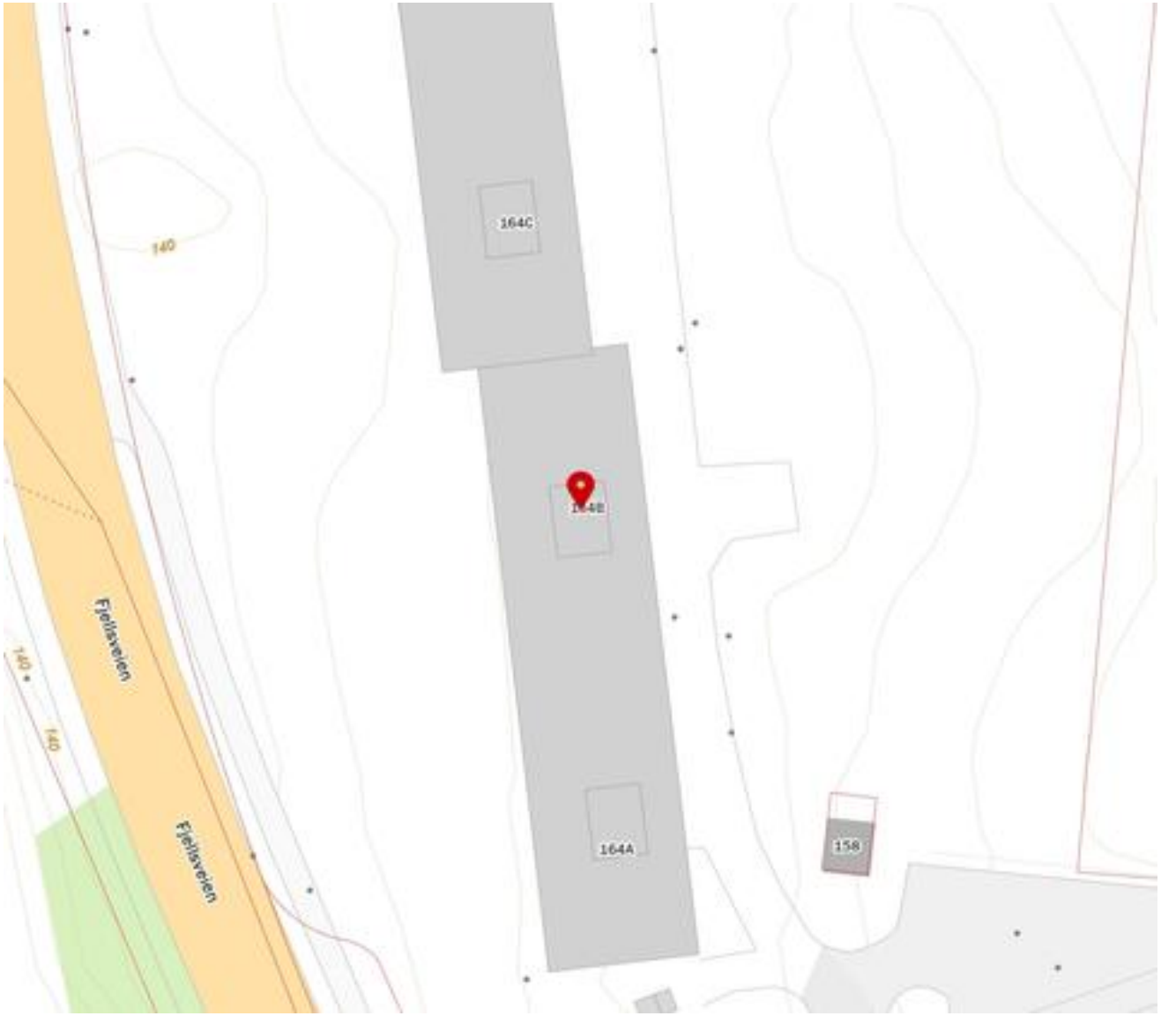
«Gjerpenkollen er øverst i Drammen. Utsikt til Sande, Hurumlandet og Lier. Liten tid til sentrum.»

— 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

VEDTEKTER

for

Fjellheim borettslag

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

(vedtatt på generalforsamling den 24. mai 2005)

(endret på generalforsamling 27. Mai 2008)

(endret på generalforsamling 23. September 2008)

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.

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, sikringer og sikringselementer 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 endringer 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) Oppsetting og utvendig bruk av parabolantenner er forbudt.

(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 elendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner for lagets firma

8-5 Beboerrepresentanter

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VELKOMMEN

TIL

FJELLHEIM BORETTSLAG



VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE BEBOERE

(brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av eierandelen)

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

Fjellheim borettslag

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

Kontortid: Onsdager kl 1800 - 1900

STYRET

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

SERVICE

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

TILLITSVALGTE

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

VAKTMESTER

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

GÅRDSREGLEMENT OG HUSORDENSREGLER I FJELLHEIM BORETTS LAG

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

Vesentlig mislighold av husordensreglene fører til oppsigelse av leieforholdet.

1. Ro

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

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

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

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

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

2. Låsing

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

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

3. Dyrehold.

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

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

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

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

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

Etterlatenskaper skal fjernes.

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

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

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

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

6. Parabolantenne.
Det er forbud 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 – planteveksler) 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.
Se vedtektenes pkt. 5-3 som omhandler regler for oppussing/endring.

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. Balkongen er ikke et oppbevaringssted, her skal det kun være bord, stoler og litt blomster.
e. Det er **forbudt** med åpen ild som stearinlys, kull- og gassgrill

13. Lufting/Risting/Tørk av tøy

(a) Det er forbudt å lufte ut i gangen. Bruk vindu eller balkong.
b. Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er forbudt.
c. Lufting av tøy ut av vindu er forbudt.
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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I FJELLHEIM BORETTSLAG

Dato: 04.mai 2022 kl. 18.30
Sted: Det Røde Huset. L. Grønlandsv. 26

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING
- a) Status fremmøte
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær
- d) Godkjenning av innkalling
- e) Valg av én andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- f) Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET
- a) Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3) ÅRSREGNSKAP
- a) Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2021 som viser et underskudd på kr 4.996.134, - godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4) HONORAR TIL STYRET

5) INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

6) VALG
Det skal velges følgende:

- a) 3 styremedlemmer for 2 år
- b) Fem varamedlemmer for 1 år
- c) Valgkomité
- d) Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 6. april 2022

Anne-Karin Riise
Styreleder / sign.

Vedlegg til innkallingen:
- a) Styrets årsmelding
- b) Forslag til årsregnskap
- c) Revisionsberetning
- e) Valgkomitéens innstilling
- f) Navneseddel og fullmaktsskjema

Styrets årsmelding 2021 for Fjellheim Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Anne-Karin Riise
Styremedlem, Bente Blomholt
Styremedlem, Ugur Cetin
Styremedlem, Ømer Ali Arikan
Styremedlem, Simen Wetterstad
Varamedlem, Grethe Bøe
Varamedlem, Fatih Keskinbalta
Varamedlem, Torbjørn Måge Alfsen
Varamedlem, Berit Opperud
Varamedlem, Christian Alme

1. Vara Christian Alme har deltatt på alle styremøter

Valgkomitè:

Hanne Engebretsen, Gro Hagen, Margrete Olafsen har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegater: Anne-Karin Riise, Bente Blomholt, Ugur Cetin, Ømer Arikan, Simen Wetterstad, Christian Alme

Varadelegater: Berit Opperud, Torbjørn Måge Alfsen, Fatih Keskinbalta, Grete Bøe

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 3 fysiske møter, + 4 telefonmøter. Styret har behandlet og protokollert 48 saker.

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

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

Saker planlagt i 2022:

- Radiatorer og stigerør i blokk 18 skiftes
- Firesafe har fått ny 10 års avtale og skal bytte røykvarsler og pulverapparater

- Sjekk av tak i begge blokkene
- Alle hovednøkler byttes ut med nytt brikkesystem (datastyrt)

Vedlikehold som er gjennomført i 2021:

- Alle lamper i trappeoppgangene/utelys er skiftet til bevegelsesstyrte Led-lamper.
- I bodgangene er det skiftet til store Led-lamper
- Radiatorer og stigerør i blokk 17 ble skiftet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

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

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret/Fjell Fyrings- og Servicesentral.

Egenandelen ved skader vil i 2022 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2021 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 23 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 1.847.000,-.

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

Per 31.12.21 var det 2 juridiske andelseiere, som til sammen eide 40 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2021.

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

Budsjett:

Budsjett for 2022 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

23.03.2022

Anne-Karin Riise

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler Fjellheim Borettslag

Disponible midler

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

	År 2021	År 2020
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**12 800 822**	**12 489 958**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-4 996 134	3 070 736
Opptak lån / avdrag på lån	-2 768 824	-2 759 873
Årets endring i disponible midler	**-7 764 958**	**310 864**
Disponible midler 31.12	**5 035 864**	**12 800 822**

Resultatregnskap Fjellheim Borettslag - 2021-12

	Note	Regnskap År 2021	Regnskap År 2020	Budsjett År 2021	Budsjett År 2022
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	19 784 927	19 721 628	19 787 616	20 130 048
Andre inntekter	2	253 188	369 557	174 528	196 344
Sum inntekter		**20 038 115**	**20 091 185**	**19 962 144**	**20 326 392**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	636 391	551 849	555 281	616 621
Styrehonorar	4	272 600	277 150	277 000	277 000
Revisjonshonorar	5	13 493	13 878	14 500	10 100
Honorar forretningsfører		458 028	448 164	458 024	474 054
Medlemskontingent NB-BO		76 000	76 000	76 000	76 000
Vedlikehold	6	12 056 758	4 220 132	15 798 700	11 546 668
Kjøp av tjenester	7	2 167 964	2 058 194	2 062 528	1 783 307
Tv/bredbånd		1 039 700	1 056 233	1 088 000	1 130 000
Forsikringer	8	842 271	815 368	847 203	958 476
Kommunale avgifter	9	3 753 613	3 580 330	3 690 000	4 230 000
Strøm og annen energi	10	2 425 891	2 258 349	2 848 512	2 823 261
Andel felleskostnader Det Røde Hus	11	115 829	205 314	0	0
Andre driftskostnader	12	143 183	190 785	322 397	262 000
Sum driftskostnader		**24 001 721**	**15 751 745**	**28 038 145**	**24 187 487**
Driftsresultat		**-3 963 605**	**4 339 440**	**-8 076 001**	**-3 861 095**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		35 811	66 756	0	0
Andre finansinntekter		100 030	94 421	0	0
Rentekostnader		1 168 370	1 429 881	1 908 928	1 758 837
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 032 529**	**-1 268 704**	**-1 908 928**	**-1 758 837**
Årets resultat		**-4 996 134**	**3 070 736**	**-9 984 929**	**-5 619 932**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-4 996 134	3 070 736	0	0
Sum disponeringer		**4 996 134**	**-3 070 736**	**0**	**0**

	Note	År 2021	År 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	1 955 740	1 955 740
Bygninger	13	53 732 919	53 732 919
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	30 500	30 500
Sum anleggsmidler		**55 719 159**	**55 719 159**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		222 259	239 563
Andre fordringer	15	45 922	6 818
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 197 762	14 143 345
Innestående på særvilkår - skattetrekk		23 419	22 595
Sum omløpsmidler		**6 489 362**	**14 412 321**
SUM EIENDELER		**62 208 520**	**70 131 480**

	Note	År 2021	År 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		-10 347 220	-5 351 086
Sum egenkapital	**16**	**-10 316 820**	**-5 320 686**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	17	67 015 843	69 784 666
Borettsinnskudd		4 056 000	4 056 000
Sum langsiktig gjeld		**71 071 843**	**73 840 666**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		145 823	142 561
Gjeld til forretningsfører		0	-16
Leverandørgjeld	18	986 989	1 010 677
Skyldig off. myndigheter		43 123	40 409
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		64 417	54 932
Påløpne renter		6 977	6 292
Annen kortsiktig gjeld	19	206 168	356 645
Sum kortsiktig gjeld		**1 453 498**	**1 611 499**
Sum gjeld		**72 525 341**	**75 452 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 208 520**	**70 131 480**

Sted:_____, dato:_____

Anne-Karin Riise
Styreleder

Simen Wetterstad
Styremedlem

Ømer Ali Arikan
Styremedlem

Bente Blomholt
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	År 2021
3600 Innkrevde felleskostnader	17 236 815
3602 Leieinntekt varme / brensel	2 548 112
Sum	**19 784 927**

Note 2 - Andre inntekter

	År 2021
3629 Vakthold, alarm og vektertjenester	174 480
3696 Andel overskudd P-Service	76 108
3699 Andre driftsinntekter	2 600
Sum	**253 188**

Note 3 - Personalkostnader

	År 2021
5100 Lønn til ansatte	167 396
5105 Vikar vaktmester	6 000
5110 Lønn rengjøring	278 077
5150 Opptjente feriepenger	64 423
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	6 400
5400 Arbeidsgiveravgift	102 997
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 084
5920 Yrkesskadeforsikring	1 250
5941 Opplysnings-og utviklingsfond	765
Sum	**636 391**

Konto 5100 gjelder lønn vaktmester.
Antall årsverk sysselsatt: 0,91.

Lov om obligatorisk Tjenestepensjon - OTP- krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	År 2021
5330 Styrehonorar	272 600
Sum	**272 600**

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	År 2021
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	13 493
Sum	**13 493**

Note 6 - Vedlikehold

	År 2021
6601 Vedlikehold bygg	39 716
6602 Vedlikehold VVS	17 576
6603 Vedlikehold elektro	167 249
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	10 075
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 668
6612 Drift vedlikehold brannsikring	25 329
6613 Drift vedlikehold vaskerianlegg	69 561
6616 Drift vedlikehold heis	464 116
6618 Skadedyrbehandling	27 465
6630 Egenandel forsikringsskader	8 000
6640 Periodisk vedlikehold	11 224 004
Sum	**12 056 758**

Konto 6603 gjelder blant annet montering av nye lamper og el-kontroll.
Konto 6640 gjelder arbeid vedrørende radiatorbytte.

Note 7 - Kjøp av tjenester

	År 2021
6725 Tilleggs tjenester NBBO	9 265
6750 Vakthold	188 919
6780 Snøbrøyting og strøing	6 870
6782 Vaktmestertjenester	1 897 634
6783 Renholdstjenester	65 275
Sum	**2 167 964**

Note 8 - Forsikring

	År 2021
7501 Huseier-fullverdi	827 282
7520 Premie brl. sikringsordning	14 989
Sum	**842 271**

Note 9 - Kommunale avgifter

	År 2021
7762 Vannavgift/avløp	2 866 922
7765 Renovasjonsavgift	886 691
Sum	**3 753 613**

Note 10 - Strøm og annen energi

	År 2021
6200 Elektrisk energi	476 467
6290 Annet brensel	1 949 424
Sum	**2 425 891**

Kompensasjon for strøm ble vedtatt i januar 2022 med tilbakevirkning til desember 2021. Kompensasjonen vil inngå i 2022 regnskapet.

Note 11 - Kostnader ved drift av Det Røde hus

	År 2021
6380 Kostnader "Det røde huset"	115 829
Sum	**115 829**

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

Før stiftelsestidspunktet ble løpende kostnader for «Det røde huset» dekket likt mellom de fire borettslagene. Etter stiftelse av velforeningen ble det innbetalt startkapital på kr 25.000 fra hvert borettslag.

For 2021 har velforeningen et overskudd og opptjent egenkapital på kr 49.900,-.

Note 12 - Andre driftskostnader

	År 2021
6360 Renhold, sanitærartikler	11 473
6400 Leie maskiner	15 547
6492 Containerleie	35 336
6500 Verktøy og redskaper	10 267
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	3 532
6800 Kontorrekvisita	7 829
6890 Andre kontorkostnader	21 660
6900 Telekommunikasjon	12 193
6940 Porto	7 686
7420 Gaver og tilskudd	3 917
7719 Sosiale tiltak	439
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl.	6 000
7770 Bank/betalingsgebyrer	6 765
7790 Andre kostnader	539
Sum	**143 183**

Note 13 - Eiendom

	År 2021
1150 Tomter	1 777 335
1151 Påkostning tomt	178 405
1100 Bygninger	21 425 325
1101 Rehabilitering og påkostninger	32 294 423
1103 Styretskontor/møterom	13 171
Sum	**55 688 659**

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

Note 14 - Aksjer og andeler

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

Note 14 - Aksjer og andeler

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

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

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

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

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

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

Note 15 - Andre fordringer

	År 2021
1500 Kundefordringer	6 291
1564 Periodisering	21 660
1570 Andre kortsiktige fordringer	17 970
Sum	**45 922**

Konto 1564 gjelder forskuddsbetalt lisenskostnad for 1 halvvår 2022 fra Lettstyrt AS.
Konto 1570 gjelder avsatt avregning på P-service for perioden oktober - desember 2021.

Note 16 - Egenkapital

	År 2021	År 2020
Innskutt egenkapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital	-10 347 220	-5 351 086
SUM EGENKAPITAL	**-10 316 820**	**-5 320 686**

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

Note 17 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Utskifting av radiatorer og refiansiering
Lånenummer:	**12139070850**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	13.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	73 753 684
Lånesaldo 01.01:	69 784 666
Avdrag i perioden:	2 768 824
Lånesaldo 31.12:	**67 015 843**

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139070850	36	314 038	11 305 368
	108	256 093	27 658 044
	36	209 607	7 545 852
	36	197 496	7 109 856
	15	176 536	2 648 040
	36	172 623	6 214 428

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	36	125 951	4 534 236

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 18 - Leverandørgjeld

	År 2021
2400 Leverandørgjeld	986 989
Sum	**986 989**

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2021 og som først blir betalt i 2022.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2021
2470 Byggeregnskapets avsetningkont	125 000
2900 Forskudd fra kunder	701
2998 Periodisering	80 467
Sum	**206 168**

Konto 2470 gjelder innestående beløp i forbindelse med radiatorprosjektet.
Konto 2998 gjelder påløpt strømkostnad for desember 2021.

Resultat og balanse med noter for Fjellheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellheim Borettslag

Styreleder	Anne-Karin Riise (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Bente Blomholt (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Simen Wetterstad (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Ømer Ali Arikan (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Ugur Cetin (sign.)	06.04.2022

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

☑ Revisjon
☑ Skatterådgivning
☑ Økonomisk rådgivning

Til generalforsamlingen i
Fjellheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellheim Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 4.996.134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 07. april 2022

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i 2022

Dette er valgkomiteens innstilling etter møte i valgkomiteen.

Stilling	*Navn*	*Bor*	
Leder	Ann-Karin Riise	115 D	Ikke på valg
Styremedlem	Simen Wetterstad	164 C	Gjenvalg
Styremedlem	Christian Alme	115 C	Ny
Styremedlem	Ugur Cetin	164 A	Ikke på valg
Styremedlem	Ømer Arican	164 B	Gjenvalg
1. varamann	Torbjørn Måge Alfsen	115 B	Ny
2. varamann	Grethe Bøe	115 B	gjenvalg
3. Varamann	Berit Opperud	164 C	Gjenvalg
4. Varamann	Christian Bomengen	115 A	Ny
5. Varamann	Jan Are Thorjussen	164 B	Ny

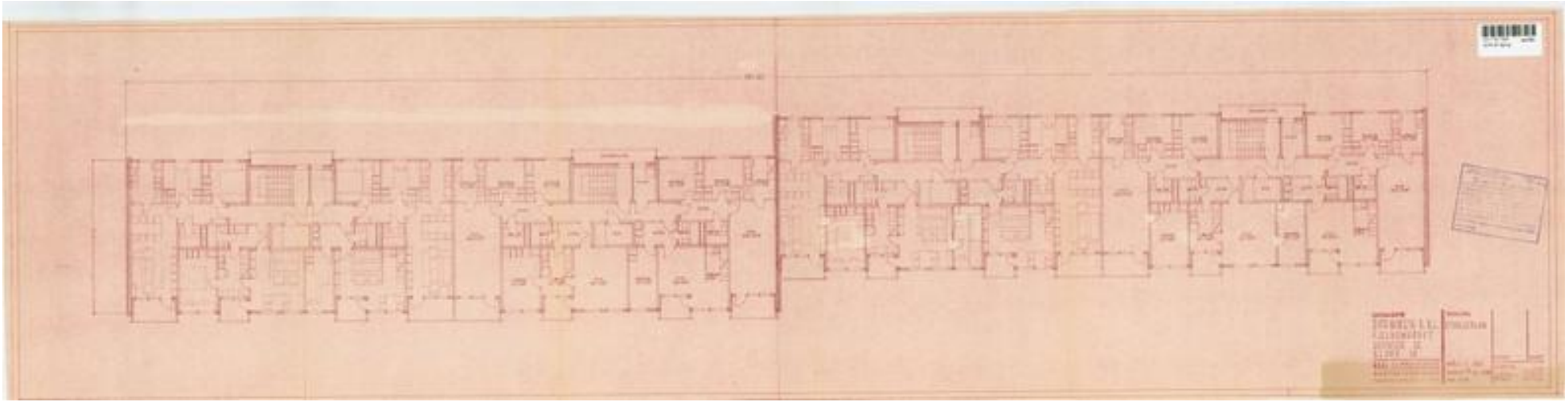
Neste års Valgkomite er foreslått til:

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

Valgkomiteen forslår følgende økning av honorarer:
Leder og sekretær + kr 5.000,-
Øvrige styremedlemmer økes til kr 1.000,- pr. møte

For Valgkomiteen

Hanne Engebretsen Margrete S. Olaussen Gro Hagen



Drammen Boligbyggelag,
v/plansjef Ø. Madsen,
Drammen.

446/63

gr.br.nr. 23/1 og 23/52,, boligblokk nr. 6 ~~og~~ ~~f.~~

Drammen Boligbyggelag,

Ferdigattesten omfatter ikke tilfluktsrommet, da dette ikke er kontrollert.
Drammen Boligbyggelag og Rørleggerforretningen Sanitær er ansvarlig for de eventuelle skader og mangler som oppstår ved sanitæranlegget.

31 7 70

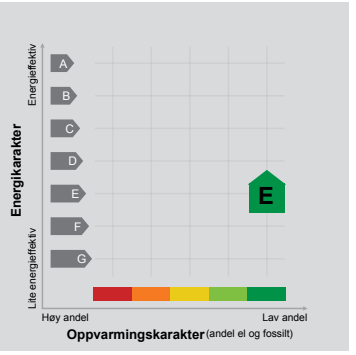
for

Jan W. Pedersen

P.f.v. Odd Johansen.
Drammen Brannvesen

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 164B
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158568721
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e5f31864-972c-4aed-8909-f07c62fac669
Dato	17.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lauritz Hervigs vei 164B
Postnummer: 3035
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 17.04.2024 11:40:36
Energimerkenummer: e5f31864-972c-4aed-8909-f07c62fac669

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 79
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158568721

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 10-0099/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 164B 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