Lauritz Hervigs vei 164 D

Dialog
Eiendomsmegling

Lauritz Hervigs vei 164 D

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: kr 276 800,-
Omkostninger: kr 11 290,-
Felleskostnader: kr 8 640,-
Totalt inkl. omk: kr. 2 168 140,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Andel
BRA-i / BRA: 69.0 m² / 70 m²

Ansvarlig megler

Leon Hoff
Tel: 91563344
leon@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416

Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk




164

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
3-roms leilighet fra 1970

Bad med flislagte gulv og vegger, med himling av malte plater. Elektriske varmekabler.
Innredet med: nedfelt servant, vegghengt speil, toalett, dusjvegger/hjørne, og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk, benkeplate av laminat.

BYGGEMÅTE
Tak: Flatt, tekket med papp.
Veggkonstruksjon: Betong, utvendig kledd med fasadeplater.
Etasjeskille: Betongdekke.
Grunnmur: Støpt betong

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgave og kjøpeinteresserte plikter å sette seg godt inn i all dokumentasjon herunder også egenerklæring.

Under følger oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

Kjeller.
Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Boligen har fått følgende TG2:
Vinduer.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert slitte tetningslister.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid. Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år. Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

Dører.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene

Overflater - Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert bom i fliser i gangen.
- Det er noe preg av alder og slitasje på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering av gulvoverflater på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

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.

Radon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres. Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

Innvendige dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak bør strammes.
- Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører
- Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
- Svertesopp er registrert
- Det er registrert svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.

1 Etasje > Bad.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er registert svelleskader på baderomsinnredning.
- Det er registrert korrosjon på speilet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
TG 2 settes fordi deler av innredningen har svulmet, trolig som følge av langvarig eksponering for fukt. Skapet eller innredningen bør vurderes for utskifting for å hindre videre utvikling av fuktskader.

1 etasje > kjøkken
Overflater og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert en del slitasje og svelleskader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger. TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Boligen har fått følgende TG3:
Boligen har ingen TG3.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER
Totalt bruksareal: 70,0 m²
- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 1,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

BYGGEÅR
1970

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen inneholder: Entré, to soverom, bad, stue, kjøkken, og balkong.
Bod i underetasje med plass nummer: 14.
Matbod i kjeller.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Oppvarming via elektriske varmekabler på bad, fjernvarme via radiatorer i soverom, stue, og kjøkken.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter G er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrørsystemet av kobber.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
22051,50 m² felles eiet tomt

PARKERING
Beboer kan få tildelt parkeringsplass ette ledighet. Borettslaget har totalt 179 parkeringsplasser til fordeling på 304 leiligheter. Beboer må henvende seg på kontoret, og betaler et depositum på kr 150, dette tilbakebetales når plassen ikke lenger skal benyttes. Borettslaget har en grense på maks en parkeringsplass pr. leilighet.

Av de 179 parkeringsplassene er 9 parkeringsplasser avsatt til gjesteparkering.

79 av parkeringsplassene har kontakt til motorvarmer. Bruk av motorvarmer koster p.t. 500 kr pr sesong.

For å få tildelt parkeringsplass er det krav om at en i husholdningen har førerkort. Tildelt parkeringsplass vil ikke følge leiligheten ved salg.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Attraktiv beliggenhet på populære Fjell i et veldrevet og etablert borettslag. Hyggelig og rolig bomiljø med kort vei til butikk, samt gangavstand til flere barnehager, skole og idrettsanlegg. Kort vei til marka med gode turmuligheter sommer som vinter. Svært god kollektiv forbindelse rett utenfor døren med hyppige avganger til Drammen sentrum og alle fasiliteter.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Nærområdet på Fjell består i hovedsak av tett boligbebyggelse fra 1960- og 1970-tallet. Området består i stor grad av blokkbebyggelse med leiligheter, ofte organisert i større boligkomplekser. I tillegg til blokkbebyggelse finnes det noe lavere bebyggelse, som rekkehus og mindre bolighus i randsonene av området. Boligene er omgitt av felles grøntområder, lekeplasser og gangveier. Området byr også på servicefunksjoner som dagligvarebutikker, skole, barnehager, restauranter, m.m.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 8 640,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avg., personalkostnader, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles byggforsikring, fyring.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm, innboforsikring, evt. tilleggstjenester fra internett og TV leverandør.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86265292

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2025:

Som primærbolig kr. 895 812,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 583 248,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

BORETTSLAGET
FJELLHEIM BORETTSLAG, Org.nr: 951 198 633
Forretningsfører:

Borettslaget består av 304 boenheter.
Dugnad må påregnes.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING
orettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 73 449 064, - pr. 13.11.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 276 800,- pr. 13.11.2025.
Andel fellesformue er kr. 61 970,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: 94937067229, Handelsbanken
Type lån: Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats: pr 13.11.2025: 5.04% p.a.
Restgjeld: 281 308
Andel av saldo: 0
Siste termin: 30.12.2025

Bank: 94937067210, Handelsbanken
Type lån: Annuitet, 2 terminer pr år
Rentesats: pr. 13.11.2025: 5.04% p.a.
Restgjeld: 73 163 558
Andel av saldo: 279 586
Siste termin: 30.06.2049

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgave.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold av opp til ett dyr er tillatt innenfor følgende begrensninger bestemt av husordensreglene i borettslaget.

- "Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overstemmes med lov, forskrift og Politivedtekter. Det er kun tillatt med en hund.
- Hund skal alltid gå i bånd på borettslaget eiendom.
- Hunden får ikke gjøre fra seg på planer og områder rundt blokkene.
- Etterlatenskaper skal fjernes.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.
- 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."

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 178 090,-. Av dette utgjør kr 276 800,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for de forskjellige oppgangene i bygget fra Byplankontoret i Drammen.
Oppgang A sin midlertidige brukstillatelse er datert 24.04.1972.
Oppgang B sin midlertidige brukstillatelse er datert 23.11.1972.
Oppgang C sin midlertidige brukstillatelse er datert 12.07.1972.
Oppgang D sin midlertidige brukstillatelse er datert 20.10.1972.

Det foreligger ferdigattest for brannsikring av balkonger, datert 15.03.2013.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad/wc rom i boligblokk, datert 26.03.2019.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 14.08.1969 og 24.01.1995 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Matrikkelenhet:
Kommune: 3301 - Drammen Kommune.

Gnr: 23
Bnr: 79
Adresse:
Lauritz Hervigs vei 115A-115D
Lauritz Hervigs vei 164A-D
Laurtiz Hervigs vei 166

Kommuneplan/kommunedelplan:
I kommuneplanen/kommunedelplanen ligger eiendommen i et område som er avsatt til: Boligbebyggelse, flomfare, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, offentlig eller privat tjenesteyting, og ras- og skredfare. Dette følger av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Regulering:
Eiendommen ligger i et regulert område.

Eiendommen er regulert til boliger, felles garasjeanlegg, felles parkeringsplass, gangvei, kjørevei, offentlig friområde, og privat vei iht. regulerings- og bebyggelsesplan for fjellområdet (9.11.1965). PlanID: 3301 060222-9.

Eiendommen er regulert til reguleringsplan for areal til annen veigrunn, gang-/sykkelvei iht. reguleringsplan for areal til offentlig bebyggelse Fjell Øvre (12.12.1973) PlanID: 3301 060229-6.

Eiendommen er regulert til barnehage iht. detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.9.2016). PlanID: 3301 0602330.

Eiendommen er regulert til annen veigrunn iht. 3301 060252-9 iht. fjellsveien, parsell Laurtiz Hervigs vei Gjerpenendringen av reg. plan stedsfeste (24.6.1997). PlanId: 3301 060252-9.

Relaterte planer:
PlanID: 0602330. Plannavn (vedtaksdato): Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.9.2016).
PlanID: 0602329. Plannavn (vedtaksdato): Detaljregulering for Fjell nordre (20.9.2016)
PlanID: 060222-9. Plannavn (vedtaksdato): Regulerings- og bebyggelsesplan for Fjellområdet. (9.11.1965).
PlanID: 060226-8. Plannavn (vedtaksdato): Endret reguleringsplan for del av Fjell-området. (4.9.1970).
PlanID: 060229-6. Plannavn (vedtaksdato): Reguleringsplan for areal til offentlig bebyggelse, Fjell Øvre. (12.12.1973).
PlanID: 060234-5. Plannavn (vedtaksdato): Reguleringsplan for området Fjell sentrum. (22.8.1975).
PlanID: 060234-5_1. Plannavn (vedtaksdato): Fjell sentrum, mindre vesentlig endringer av stadfestet plan, 22.8.75, Syd for Fjell sentrum (12.3.1987).

Pr. 13.11.2025 bekreftet kommunen at eiendommen eller deler av eiendommen ikke omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, det er heller ikke igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer/berører eiendommen, og det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 265430, tgl. 21.03.2016 - Pantedokument
Beløp: 4 056 000
Panthaver: BRRTL ANDELSEIERE JFR L OM BRRTL § 2-11, 1.LEDD
Orgnr: 13 853 430

Dnr. 1685736, tgl. 10.07.2024 - Pantedokument
Beløp: 75 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
Orgnr: 991 303 995

Dnr. 1856, tgl. 24.03.1972 - Best. om vann/kloakkledn.
Div. ledninger
Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Dnr. 6643, tgl. 18.04.2005 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 6643, tgl. 18.04.2005 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Lauritz Hervigs vei 164 D
Andelsnr. 276 i FJELLHEIM BORETTSLAG, org. nr. 951198633 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER
Lagchim Abelkarim Ait og Ma Kristina S Carmona

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260089
Ansvarlig megler: Leon Hoff

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

DIVERSE
Det er i forbindelse med salg av leiligheten ble det gjort el-kontroll av leiligheten, her ble det avdekket et avvik i jording av en stikkontakt på balkong. Selger har informert om at dette nå er utbedret.

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Vedtekter
- Husordensregler

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjennelse er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir

deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avDialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Visning/overtagelse pr. gang : 2 900,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 87 085.
Samlet skal selger betale ca. kr. 123 440 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING




164 A-D










BOSCH





Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lauritz Hervigs vei 164 D, 3035 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 23, bnr. 79

Andelsnummer 276

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 07.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1453 **Referansenummer:** VS2346

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

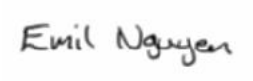
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Flatt, tekket med papp.
Veggkonstruksjon: Betong, utvendig kledd med fasadeplater.
Etasjeskille: Betongdekke.
Grunnmur: Støpt betong.

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

Øvrige forhold:
- Bod i underetasje med plass nummer 14.
- Matbod i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass, ukjent alder.

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

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

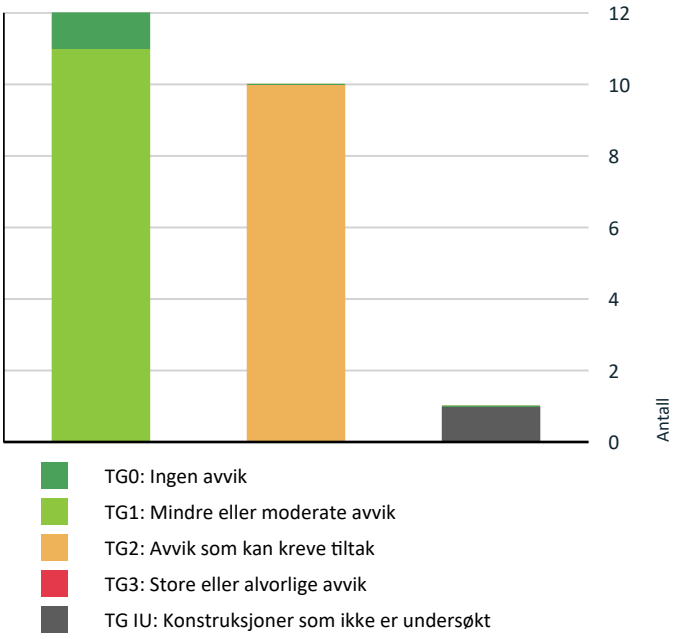
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Hentet fra kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert slitte tetningslister.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har terrassebord og rammekonstruksjon av stål.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Tapet.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser i gangen.
- Det er noe preg av alder og slitasje på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering av gulvoverflater på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

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 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak bør strammes.
- Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.



Baderomsdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Borettslaget holder på dokumentasjon.

Badet antas å være oppgradert i regi av borettslaget rundt 2018.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

- Det er registrert svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registert svelleskader på baderomsinnredning.
- Det er registrert korrosjon på speilet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes fordi deler av innredningen har svulmet, trolig som følge av langvarig eksponering for fukt. Skapet eller innredningen bør vurderes for utskifting for å hindre videre utvikling av fuktskader.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert en del slitasje og svelleskader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.



1. 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.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber.
Vannrør har en lav/middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av borettslaget.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av borettslagets ansvarlige.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er utført sluttkontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med salg. Det ble avdekket mindre avvik som blir utbedret før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

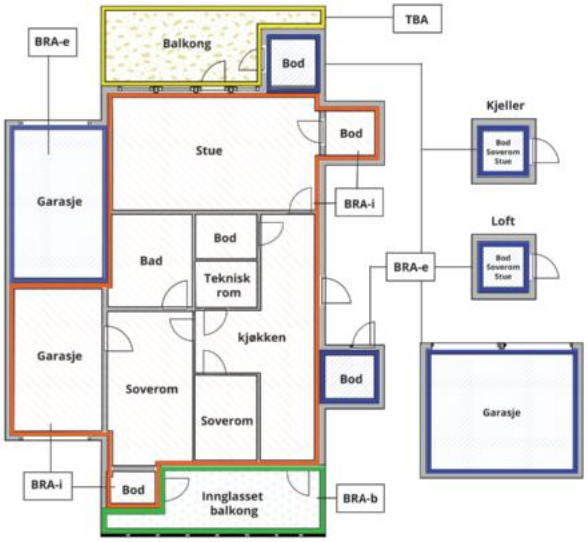
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	7
Underetasje		1		1	
SUM	**69**	**1**			**7**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, bad		
Underetasje		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike 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
26.11.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Laghchim Abelkarmin Ait	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 D

Hjemmelshaver
Fjellheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLHEIM BORETTSLAG	951198633			Ait Laghchim Abdelkarim, Carmona Ma Kristina Santos

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
276

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VS2346

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lauritz Hervigs vei 164D, 3035 DRAMMEN

26 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauritz Hervigs vei 164D	Lauritz Hervigs vei 164D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd siden juli 2019 - des. 20, 2021
Utleid 21.12.2021-01.09.2024
Bodd 01.09.2024 - per dags dato

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

Informasjon om selger

Selger

Carmona, Ma Kristina Santos

Selger

Ait Laghchim, Abdelkarim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Carmona, Ma Kristina S	**2025-11-26**	**Ait Laghchim, Abdelkarim**	**2025-11-26**

Identification

bankID Carmona, Ma Kristina S

Identification

bankID Ait Laghchim, Abdelkarim

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Carmona, Ma Kristina S	26/11-2025 15:12:44	BANKID
Ait Laghchim, Abdelkarim	26/11-2025 15:28:00	BANKID

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.11.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 164D, 3035 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

155/69
BK/BS

Firma Buer & Buer
Fjeldområdet
3000 DRAMMEN.

Ang. Blokk 18, Fjeld, brukstillatelse.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse på oppgang A. Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 24. april 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

0017V/1579
Geomatikk
23/79 13 Ferdigattest

BK/KF 155/69

Firma Buer & Buer
Ludvigs Hervigsvei

3000 DRAMMEN

Ang. Blokk 18, brukstillatelse. gr. 2

Det gis hermed brukstillatelse på oppgang B, på ovennevnte boligblokk. Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 23. november 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

BS:KF 155/69

Firma Bker og Buer
Boks 1179
3001 DRAMMEN

Ang. Blokk 18 oppg. C. Fjeld, brukstillatelse.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse for oppgang C. i ovennevnte blokk.

Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTOERT I DRAMMEN, den 12. juli 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Schei

BK/KF 155/69

Firma Buer & Buer
Lauritz Hervigsvei

3000 DRAMMEN

Ang. boligblokk nr. 18, g.nr. 23, b.nr. 1, Fjeld, brukstillatelse.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på oppgang D i ovennevnte boligblokk. Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 20. oktober 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

DRAMMEN KOMMUNE

AK ARVID KNUTSEN MUR- OG TØMRERMESTERFORRETNING AS
Bragerhagen 23
3012 DRAMMEN

Dato: 26.03.2019
Saksnr.: BYGG-19/01486-3
Deres ref.:

Lauritz Hervigs vei 164 A-D, Ferdigattest for rehabilitering av bad/wc rom i boligblokk

Eiendom (gnr/bnr 23/79/0/0
Lauritz Hervigs vei 164 A

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak mottatt 30.01.2019.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for rehabilitering av alle bad/wc rom i boligblokk.

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

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: FJELLHEIM BORETTSLAG

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon **nr. 2, datert 29.01.2019** viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
AK Arvid Knutsen AS (813475782)	Prosjektering av våtromarbeider og murarbeider	1
AK Arvid Knutsen AS	Prosjektering av overordnet arbeider – konstruksjoner- branntekniske arbeider	1
AK Arvid Knutsen AS	Prosjektering av miljøsanering	1
Assemblin AS (965808752)	Prosjektering av sanitærarbeider	2
AK Arvid Knutsen AS	Utførende våtromarbeider og murarbeider samt miljøsanering	1

AK Arvid Knutsen AS	Utførende branntekniske arbeider	1
Assemblin AS	Utførende sanitærarbeider	2
NBBO Byggtek AS	Kontroll ab fuktsikring i våtrom og kontroll av branntetting og brannskillekonstruksjoner	1

Det var vedlagt sluttrapport for avfallshåndtering datert 12.12.2018

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
saksbehandler

Carl Alexander Ramberg Nordal

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: FJELLHEIM BORETTSLAG

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist
Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

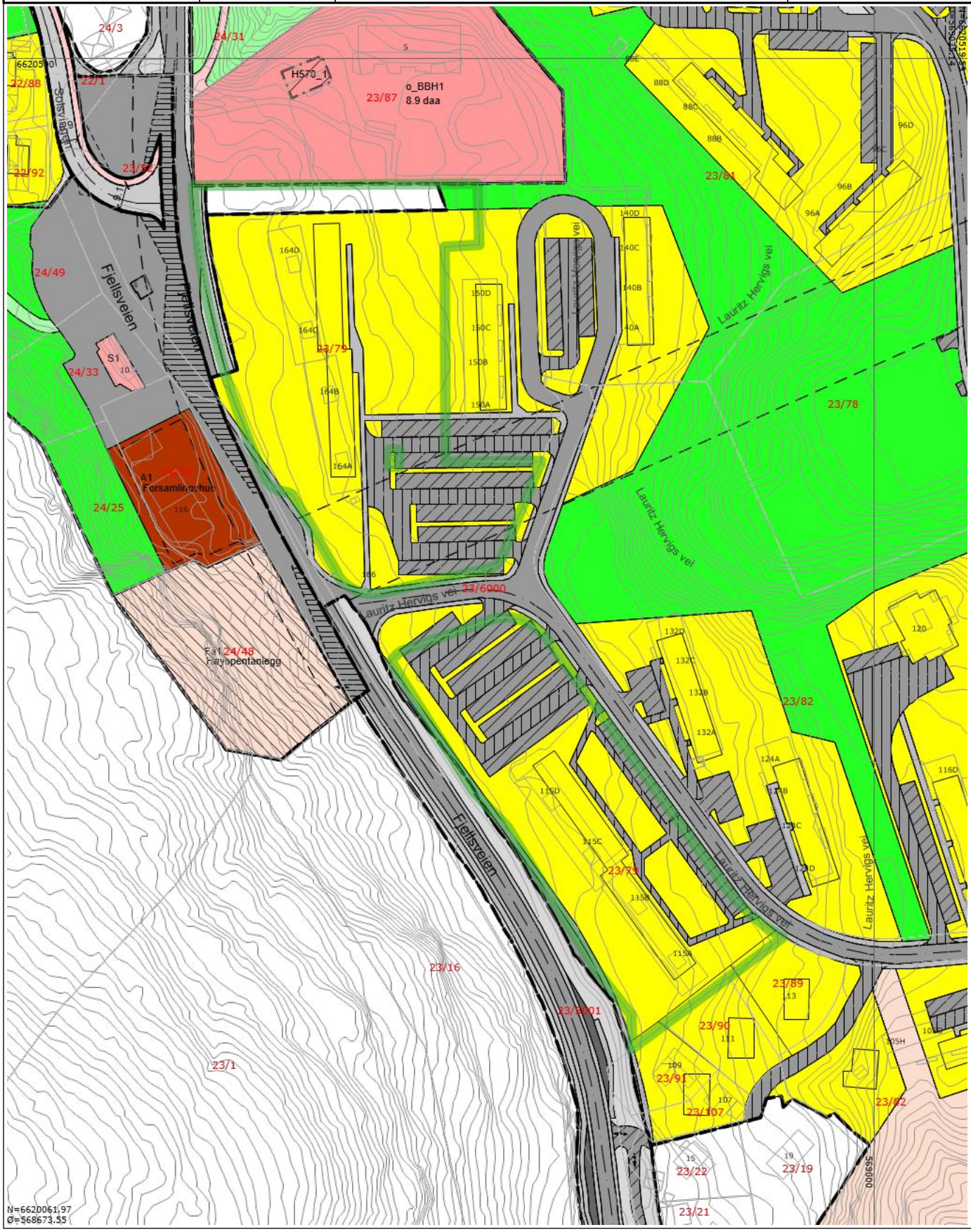
Utsatt iverksetting av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 164D 3035 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	FJELLSVEIEN, PARSELL LAURITZ HERVIGS VEI			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

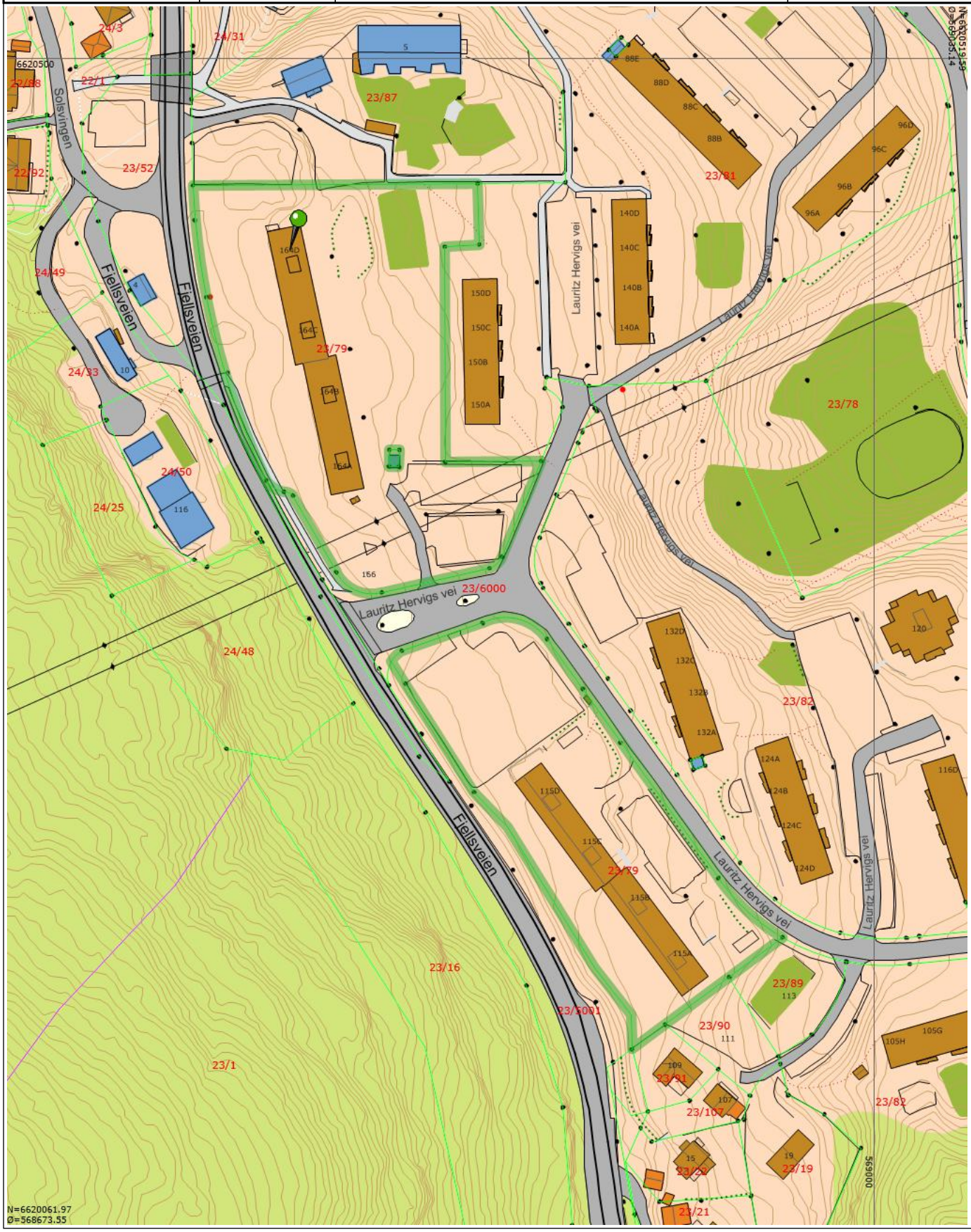
- Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer..
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Offentlig friområde
- Skiløype
- Privat veg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles garasjeanlegg
- Unyansert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Barnehage
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Park

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 164D 3035 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

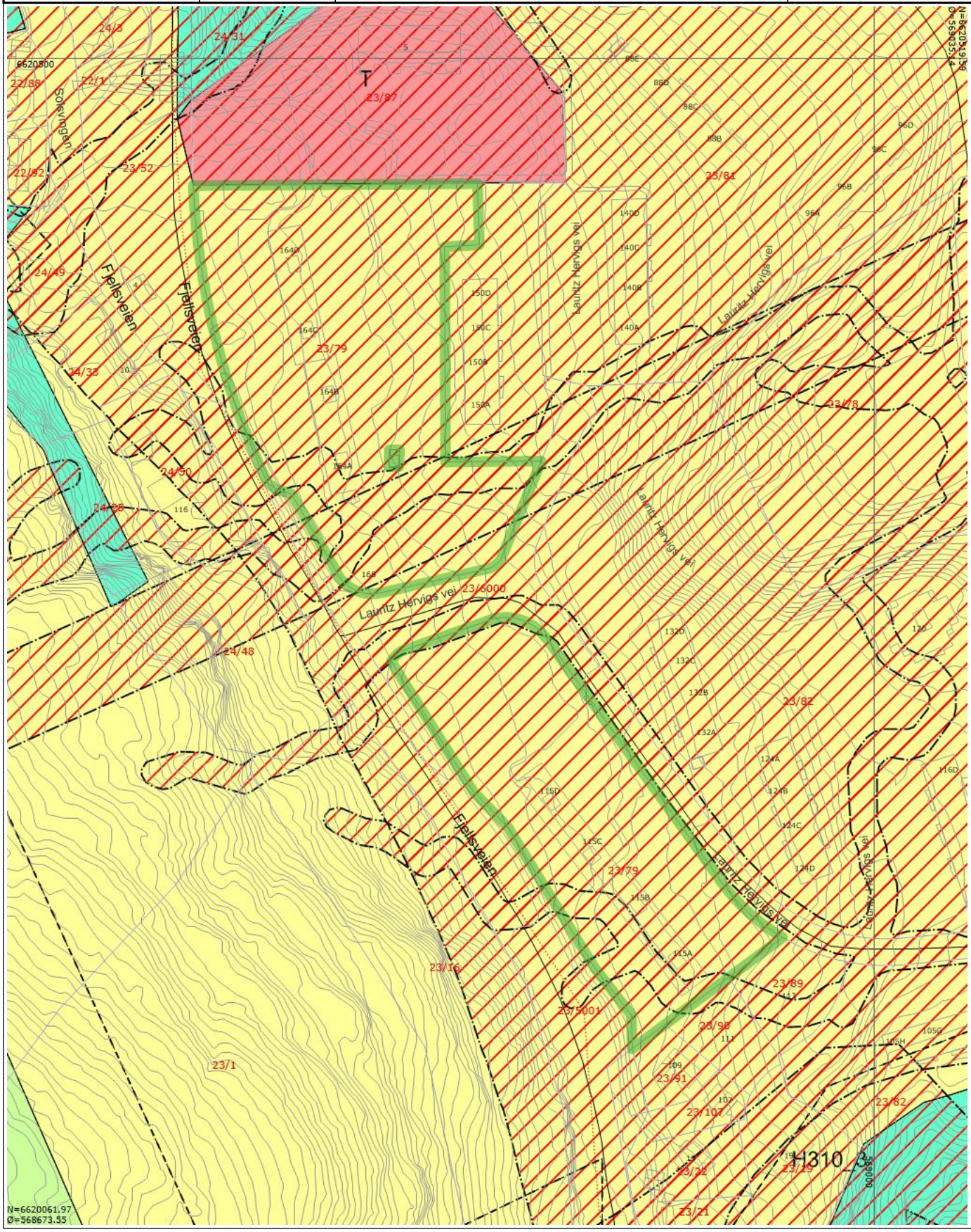
Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Gjerde
Idrettsanlegg	Loddrett mur	Bru
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Veg på bru	Brukonstruksjon	Elv og bekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Skog	Annet

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lauritz Hervigs vei 164D 3035 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
13/4456/3/PETHVA
Arkivkode
GBNR 23/79
Deres referanse

Dato
15.03.2013

Arkitekt Atle Dahl
Postboks 498 brakerøya

3003 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 23/79, LAURITZ HERVIGS VEI 164 A - D, BRANNSIKRING AV BALKONGER
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.03.13

Tiltakshaver:	Fjellheim Borettslag
Ansvarlig utførende:	Firesafe AS
Ansvarlig kontrollerende:	Firesafe AS, Roar Jørgensen AS

Gjennomført tiltak: brannsikring av balkonger

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

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

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

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

……
Petter Hval
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

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

VEDTEKTER

for

Fjellheim borettslag

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

(vedtatt på generalforsamling den 24. mai 2005)

(sist endret på generalforsamling 29. Mai 2018)

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier dette.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Parkering, dyrehold

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

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

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

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

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

4-3 Bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold og forandring av bolig.

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

a. Adgang til bolig, installasjoner

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

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

b. Forandring av bolig

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

a. Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen.

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

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

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-7 Paraboler/antenner og lysskjerming

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

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

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

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

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

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

(I) Lysskjerming skal være ensartet på den enkelte blokk

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

(4) Bruk av balkong:

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

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

5-8 Tilfeldig skade, skadedyr

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

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

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

5-9 Melding om skade

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatt fordelingsnøkkelen.

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

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Lovbestemt og vedtaksbestemt pant

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

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

Panteretten utgjør:

Kr 50.000 for 2 roms leiligheter

og

Kr 100.000 for 3 og 4 roms leiligheter

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

8.Styre og dets vedtak.

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

(III) salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

8-4 Firmategning

(1) To styremedlemmer i fellesskap tegner for lagets firma

8-5 Beboerrepresentanter

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VELKOMMEN

TIL

FJELLHEIM BORETTSLAG



VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE BEBOERE

(brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av eierandelen)

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

Fjellheim borettslag

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

Kontortid: Onsdager kl 1800 - 1900

STYRET

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

SERVICE

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

TILLITSVALGTE

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

VAKTMESTER

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

GÅRDSREGLEMENT OG HUSORDENSREGLER I FJELLHEIM BORETTS LAG

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

Vesentlig mislighold av husordensreglene fører til oppsigelse av leieforholdet.

1. Ro

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

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

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

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

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

2. Låsing

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

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

3. Dyrehold.

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

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

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

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

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

Etterlatenskaper skal fjernes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Renovasjon.

Se brosjyre for kildesortering.

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

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

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

Nabolagsprofil

Lauritz Hervigs vei 164D - Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Fjell Linje 3, 3N, 16, 35	2 min 0.2 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	9 min 3.7 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4 km
Svelvik ferjekai Linje B60	28 min 21.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	21 min 1.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	5 min 2.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

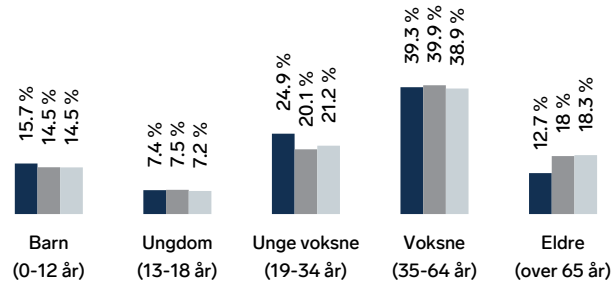
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjell barnehage (1-5 år) 69 barn	1 min 0.1 km
Senterbarnehagen Fus (0-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	8 min
Spar Kristensen PostNord	22 min 1.8 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

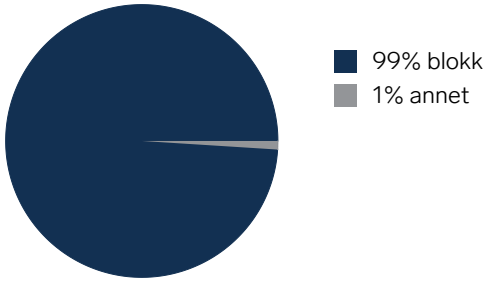
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Galterudhall Nærmiljøanlegg Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 0.4 km
Dumpa nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	6 min
PDL Center Drammen	7 min

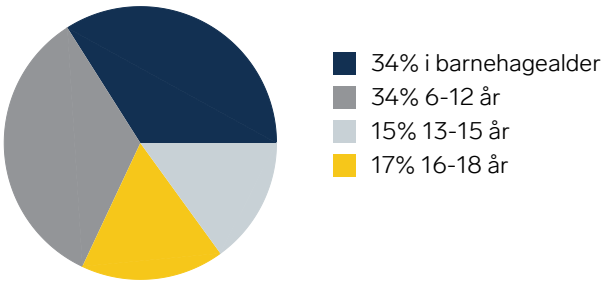
Boligmasse



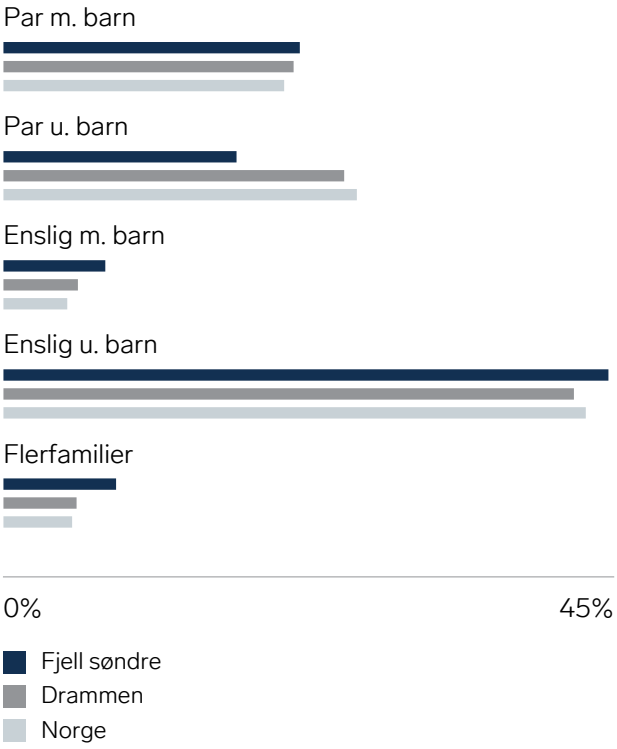
Varer/Tjenester

Strømsø Senter	7 min
Boots apotek Strømsø Senter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

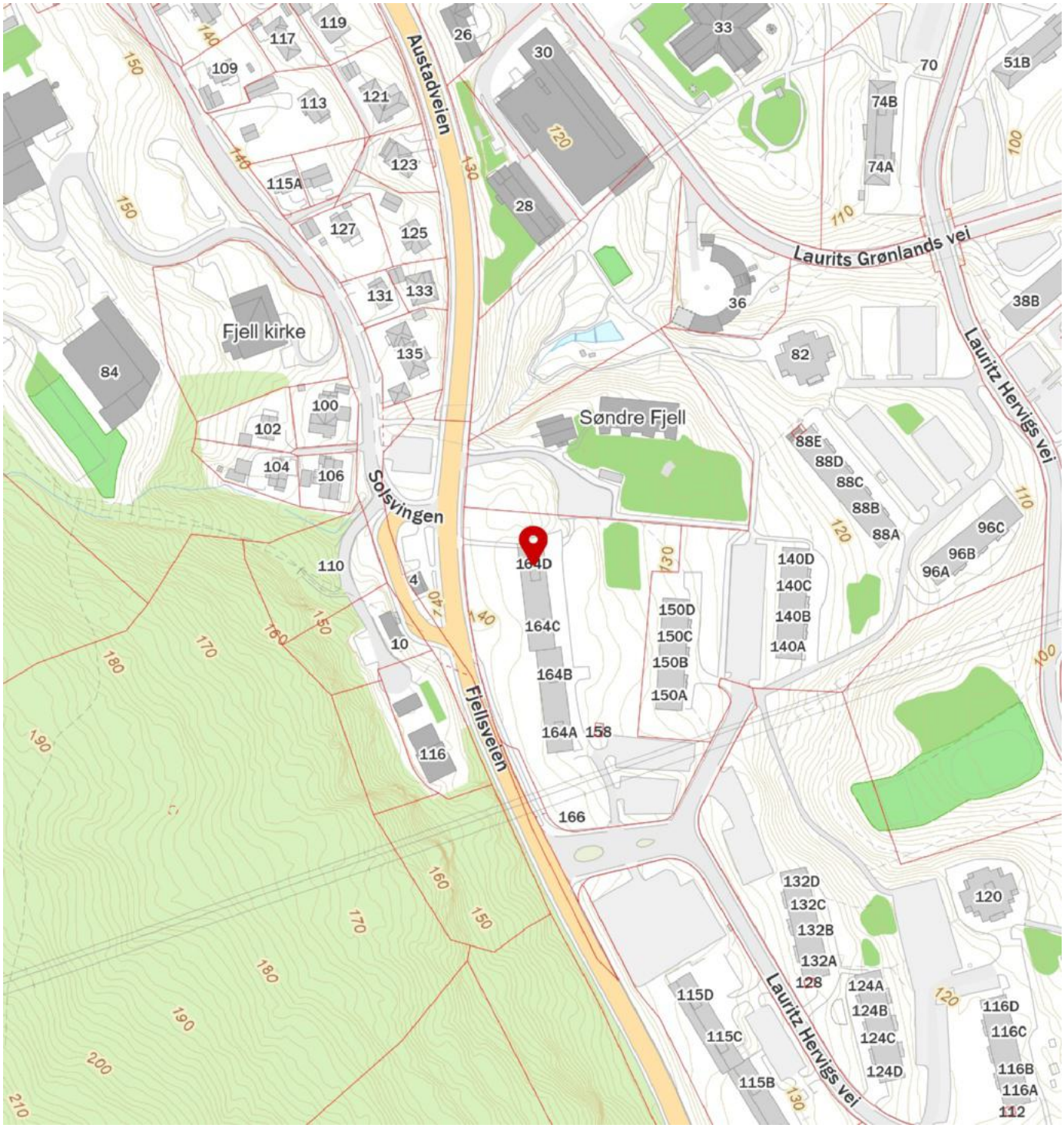


Sivilstand

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

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





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

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Meglers oppdragsnummer: 2260089

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Lauritz Hervigs vei 164 D Gnr. 23, Bnr. 79, andelsnr. 276 i FJELLHEIM BORETTSLAG, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. …….....……..…+ omk. Kroner.……..….....+ omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:.....…….....…….. kr.:…….....,-

   v/ref. person: .....…….. Tlf.nr…….....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:..…….....,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……

Jeg ønsker tilbud om finansiering: ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:.....…… Budet er bindende til dato ……. kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:……..……

……..…

……..

VIKTIG! **Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).**

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:…….…… Fnr:……

Budgiver 2:……..…… Fnr:……

Gateadresse:…… Postnr/sted:…….…….....

Telefon (p):…….. (a):……... Mobil:……
.

Sted,dato:…….. E-post:……

…… ……
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:	**Legitimasjon budgiver 2:**

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen Tlf. 32203020 E-post: drammen@dialogeiendom.no	Nedre Eiker Parkveien 1, Hokksund Tlf. 32274770 E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	Hønefoss Storgata 7, 3502 Hønefoss Tlf. 31102900 E-post: honefoss@dialogeiendom.no

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

Ref. 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. Nedenfor 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.

5. 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.

...NOEN ORD OG BEGREPER

Dialog Eiendomsmegling

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESGJELD
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

REGULERINGSPLAN
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Dialog
Eiendomsmegling