



aktiv.

Lauritz Hervigs vei 115D, 3035 DRAMMEN

Fjell - 3-roms andelsleilighet i populær blokk med heis. Flott utsikt mot Drammensfjorden og Lierdalen. Bad fra 2017.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Ole Anders Bjerkedok

Mobil 482 62 702

E-post ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 264 838,-
Omkostn.: Kr 18 420,-
Total ink omk.: Kr 2 283 258,-
Felleskostn.: Kr 7 493,-
Selger: Atle Holm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total: 69/69 m²
Tomtstr.: 31530 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 79
Andelsnr.: 97

Oppdragsnr.: 1301240023

3-roms andelsleilighet i populær blokk med heis. Flott utsikt. Bad fra 2017.

3-roms andelsleilighet i 8. etasje med heis. Leiligheten har en fin planløsning. Bad ble renoverert i regi av borettslaget i 2017. Leiligheten inneholder: Entrè, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Bod i kjeller. Parkering etter borettslagets bestemmelser. Oppgradering av overflater må påregnes.

Fint beliggende på Fjell i Drammen. Område byr på flotte uteområder og solrike gressplener rett ved blokka. Kort vei til lekeplass og fotballøkke. Umiddelbar nærhet til turterreng med kort vei til bade- og fiskevann. Buss- stopp like ved blokken. Gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, nærbutikk, helsestasjon, bibliotek samt bydelshus som tilbyr utleie av festsal og spillrom m.m. I tillegg til sportsaktiviteter i Galterudhallen, er det et moderne utendørs parkanlegg i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	81
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 69 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 69 kvm

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

31530 m².

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget peplantet med store grøntarealer og asfaltert parkering/gårdsplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Fjell i Drammen. Område byr på flotte uteområder og solrike gressplener rett ved blokka. Kort vei til lekeplass og fotballøkke. Umiddelbar nærhet til turterreng med kort vei til bade- og fiskevann. Buss- stopp like ved blokken. Gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, nærbutikk, helsestasjon, bibliotek samt bydelshus som tilbyr utleie av festsal og spillrom m.m. I tillegg til sportsaktiviteter i Galterudhallen, er det et moderne utendørs parkanlegg i nrområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets

Fjell skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til buss.

Bygningssakkyndig

Takstmann Geir Morken.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann Geir Morken 25.04.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje med heis og inneholder: Entrè, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Bod i kjeller.

Standard

Leiligheten holder en enkel standard og oppdradering av overflater og kjøkken må påregnes. Flislagt bad med varmekabler fra 2017 (i regi av boretslaget).

Rom for rom:

Entré:

Romslig entré med plass til sko og yttertøy.

Belegg på gulv og malt tapet på vegger.

Gang:

Lys gang med plass til kommode. Laminat på gulv og malt strie på vegger.

Stue:

Romslig stue med plass til både spisestue og salong. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong med god plass til sittegruppe. Her er det også montert en manuell markise. Laminat på gulv og malt tapet på vegger.

Bad

Flislagt bad fra 2017 med varmekabler. Her er det montert klosett, innredning med servant, speilskap og dusjhjørne. Det er også opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkken med hvit slett innredning. Laminat benkeplate med nedsenket vask. Her er det også plass til en liten spisegruppe. Vindu på kjøkken gir godt arbeidslys. Laminat på gulv og malt strie på vegger. Flott utsikt mot Lierdalen og Drammensfjorden.

Soverom 1:

Soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Laminat på gulv og tapet på vegger. Flott utsikt mot Lierdalen og Drammensfjorden.

Soverom 2:

Litt mindre enn soverom 2 men god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bod i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Baderom ble renoverert i regi av borettslaget.

Modernisert/Påkostet år

2017

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i fellesutgifter

Parkering

Parkering etter borettslagets parkeringsbestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA.

Polisenummer

Polisenr: 86265292

Energi

Oppvarming

Sentralfyring.

Info strømforbruk

Strømforbruk 2023: 5430 kwh.

Energikarakter

F.

Energifarge

Grønn.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000,-.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 277 120,-.

Formuesverdi primær år

2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 599 242,-.

Formuesverdi sekundær år

2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, sentralfyr, kabel-TV, Internett, byggforsikring, felles strøm, forretningsførsel, vedlikehold fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 493,-.

Andel Fellesgjeld

Kr 264 838,-.

Andel fellesgjeld år

2024.

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2022.

Andel fellesformue

Kr 31 708.

Andel fellesformue dato

31.12.2022.

Forkjøpsfrist

02.05.2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fjellheim Borettslag.

Organisasjonsnummer

951198633.

Andelsnummer

97.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 96660154296, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 16.04.2024: 68 464 326

Andel av saldo: 261 628

Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2047)

Flytende rente.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet

Borettslagenenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets bestemmelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Eierskiftegebyr

Kr 6385,-.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 79 i Drammen kommune. Andelsnr. 97 i Fjellheim Borettslag med orgnr. 951198633

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 11.02.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Fjellområdet datert 09.11.1965 med tilhørende reguleringsbestemmelser (kommuneplan) datert 05.10.2015.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

264 838 (Andel av fellesgjeld)

2 264 838 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 180 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 420 (Omkostninger totalt)

2 283 258 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 420,-.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 49.000,-. Tilrettelegging kr. 12.900,- Oppgjørsgebyr kr 6.500,-. Markedsføring kr. 15.500,-.

Visning kr. 2.900,- (pr. visning). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ole Anders Bjerkedok

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Tlf: 482 62 702

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17
3019 Drammen

Salgsoppgavedato

03.05.2024

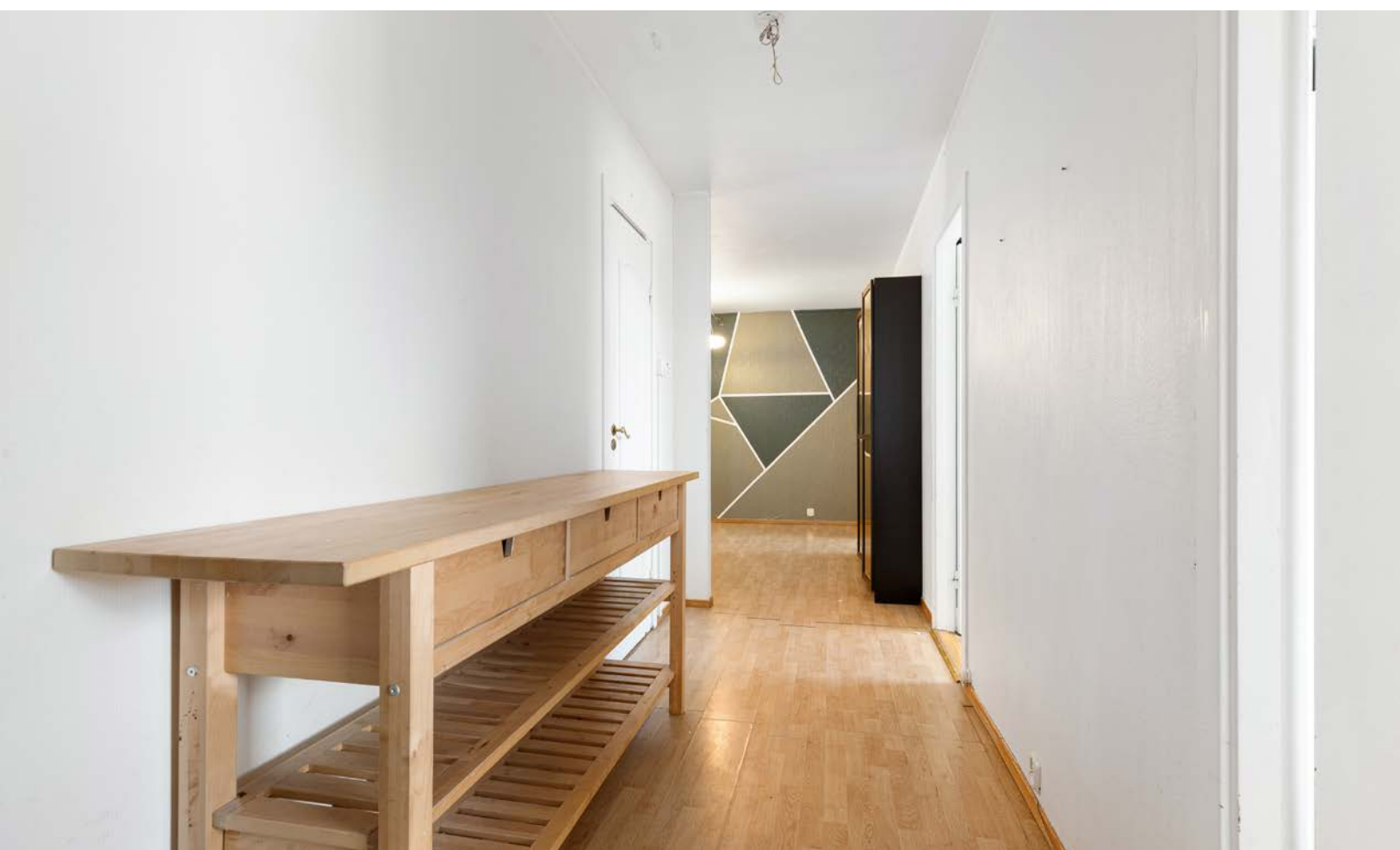



























Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lauritz Hervigs vei 115 D, 3035 DRAMMEN
-  DRAMMEN kommune
-  # gnr. 23, bnr. 79
-  # Andelsnummer 97

Markedsverdi

2 000 000

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



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 20818-10229

Referansenummer: EQ1620

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Morken



Drammen[Takstcenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.

Rapportansvarlig

Geir Morken

Uavhengig Takstingeniør

geir@drammentakst.no

996 49 386



Drammen[Takstsent AS]
Geir Morken | Medtill. som
"Dr. eiendomstakst"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 1970. Leiligheten ligger i byggets 8. etasje.
Boligbygget er bestående av andelsleiligheter.

Adkomst via felles trappeoppgang og heis. Det er calling anlegg.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses å ha noe oppussingsbehov av overflater.

Spesielt gulver og kjøkken har behov for noe utskiftning og vedlikehold.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Badet oppgradert 2017. Arbeidene er utført i regi av borettslaget.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er fellesvaskeri i kjeller.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn.

Grunnmur består av betong.

Yttervegger består av mur/betong, utvendig kledd med tegl og fasadeplater.

Takkonstruksjonen består av typen flatt tak, utvendig tekket med papp / folie.

Innvendig felles trappeadkomst og heis.

Hovedkonstruksjon og utvendig forhold er ikke tilstandsvurdert.

Vinduer består av vinduer av aluminium og tre, med isolerglass datert 1995.

Fastkarmvinduer i stuen.

Eldre ytterdør med ukjent lyd og brannklasse, dør er ikke merket.

Balkongdør ut fra stue av aluminium og tre med isolerglass fra 1995.

Balkong ut fra stuen består av betong og stålkonstruksjon.

Gulv er tekket med gulvbord av impregnert tre.

Rekkverk av aluminium med høyde 103cm over gulvbord.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulver har overflater av laminat, det er lagt belegg i entre.

Vegger har malt strie.

Himlinger har malte flater.

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.

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

Det er standard innvendige malte dører.

På soverom er det plassbygde garderobeskap i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad er opplyst pusset opp i 2017.
Dokumentasjon på utførelsen er antatt liggende hos styret i borettslaget.
Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.

På baderomsgulvet er det et flislagt gulv med undervarme.
Badegulvet har godt med fall, og det er nedsenket dusjnisje. Det ble målt 35 mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Det er sluk i gulv av plast.
Det er synlig membranmansjett under klemring i sluket.

Badet har skuffeinneordning med servanttopp og speilskap med belysning.
Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger.
Badet har avtrekk via ventil i vegg, tilknyttet felles avtrekkssystemer.
Det er luftespalte i dørkarm for tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkransende vegger til bad er av murkonstruksjon.
Rørføring ligger synlig på vegg.
Ved overflatesøk ble det ikke avdekket fukt.

KJØKKEN

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Frittstående komfyr og det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber.
Vannrør fra 2017 av forniklet kobberør på badet.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

Det er synlig avløp av nyere soilerør på kjøkken.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.
Det er gjennomført noe oppgradering av gamle avløp og sluk i regi av borettslaget men det foreligger ikke noe nærmere info om dette.
Nærmere info kan fås ved henvendelse til styret i borettslaget.
Boligen har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og veggventil i stuen.
Oppvarming består av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Boligen har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Standard eldre, skjult elektrisk anlegg.

Felles sikringskap i felles rom i gang.
Det er ikke gitt tilgang til sikringskapet ved befaring.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten og bygget.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

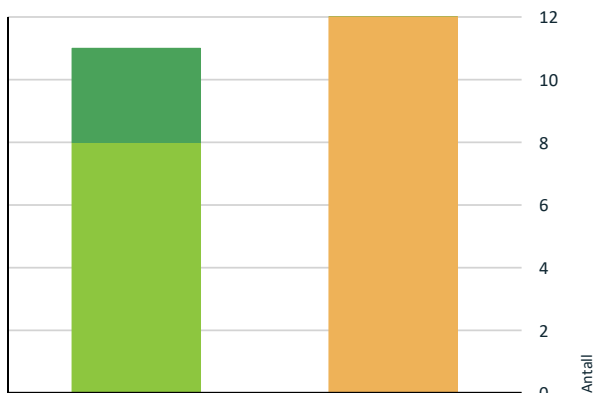
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 8.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 8.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier hareiet boligen siden 2019.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1970	Byggeår er angitt i boligopplysninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer består av vinduer av auluminium og tre, med isolerglass datert 1995.

Fastkarmvinduer i stuen.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer og karmen har noe bruksslittasje, merker og justeringsbehov.

Låsebeslag på kjøkkenvindu er defekt.

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av antatt levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas noe justering, vedlikehold og reparasjon av vinduer. Oppgradering kan være aktuelt med tiden med bakgrunn i alder og energieffektivitet.



TG 2 Dører

Eldre ytterdør med ukjent lyd og brannklasse, dør er ikke merket. Balkongdør ut fra stue av aluminium og tre med isolerglass fra 1995.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdøren har en del bruksmerker og sår.

Balkongdøren har sår og bruksmerker på karm og dørbord.

Alder på isolerglass har passert med en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedring må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen består av betong og stålkonstruksjon.

Gulv er dekket med gulvbord av impregneret tre.

Rekkverk av aluminium med høyde 103cm over gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden skulle vært på 1,2 meter etter dagens forskrifter da det er mer enn 10 meter til bakkenivå.

Sluk i gulv er ikke mulig å kontrollere.

Gulvbord har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold må påregnes.

Det må etableres tilgang til gulvsluk for rengjøring og inspeksjon.

Rekkverk er bygget etter tidligere forskriftskrav og det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav,

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulver har overflater av laminat, det er lagt belegg i entre.
Vegger har malt strie.
Himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulver er ufagmessig lagt med manglende forskyvning på endeskjøter, i tillegg er det store skader, sår og fuktsvelling i laminatgulver.

Stedvise sår, overflateavvik og løs tapet på vegger.

Himlinger er stedvis noe skjoldete.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering og modernisering er påregnelig.

Gulver må skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 0-5 mm gjennom hele, og 0-5 mm innenfor 2m i gang
- 15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2m i stue
- 10 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2m på kjøkken
- 15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2m på soverom

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 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige malte dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad til kjøkken mangler.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 2 Andre innvendige forhold

På soverom er det plassbygde garderobeskap i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stor slitasjegrad på garderoberskaper.

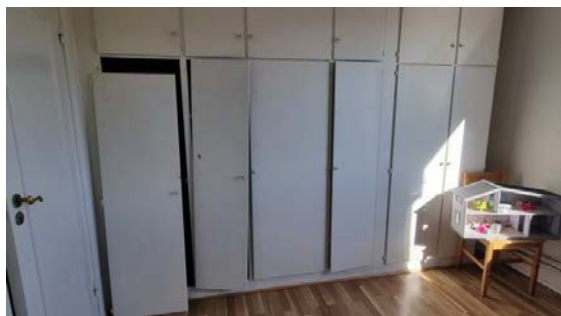
Flere dører har løsnet fra henglet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

8.ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst pusset opp i 2017.
Dokumentasjon på utførelsen er antatt liggende hos styret i borettslaget.

8.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er normalt gode overflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

På badergulvet er det et flislagt gulv med undervarme.
Badegulvet har godt med fall, og det er nedsenket dusjnische. Det ble målt 35 mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket en gulvflis i hjørnet der det er avsatt plass til vaskemaskin.

I mykfuger/silikon i dusjsone er det registrert muggvekst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprukken flis må skiftes for å lukke avviket.
Silikonfuge i dusjsone bør skiftes.



8.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i gulv av plast.
Det er synlig membranmansjett under klemring i sluket.
Veggmembran er ikke mulig å kontrollere.
Det legges til grunn at det ved renovering av badene i regi av borettslaget i 2017, er lagt membran i henhold til byggeskikk på oppgraderingstidspunkt.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



8.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har skuffeinneordning med servanttopp og speilskap med belysning.
Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Glideskinner til skuff har vedlikeholdsbehov.
Plastlister på dusjdører mot gulv er sprukne og noe løse.
Det er dårlig avrenning på avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt noe justering og vedlikehold av innredning og utstyr må påregnes.

8. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via ventil i vegg, tilknyttet felles avtrekkssystemer.
Det er luftespalte i dørkarm for tilluft.

8. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkransende vegger til bad er av murkonstruksjon, hulltaking er ikke mulig.
Rørføring ligger synlig på vegg.
Ved overflatesøk ble det ikke avdekket fukt.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Frittstående komfyr og det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er på kjøkken fuktsvelling i gulv og sokler.
Innredningen har fuktsvelling i bunnplate i benkeskap og det er registrert store fuktskader/svellinger i fronter på skap og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes kostnader til utskifting av fronter og sokler, samt vedlikehold av innredning/skrog.



8. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å koble avkast fra kjøkkenventilator til utluft eller annet system for luftbehandling så langt det er mulig å få til.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Vannrør fra 2017 av forniklet kobberør på badet.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

! TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløp av nyere soilrør på kjøkken.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringens dagen.
Det er gjennomført noe oppgradering av gamle avløp og sluk i regi av borettslaget men det foreligger ikke noe nærmere info om dette.
Nærmere info kan fås ved henvendelse til styret i borettslaget.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med spalventiler i vinduer og veggventil i stuen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Oppvarming består av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

TG 2 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 forenklete 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.

Standard eldre, skjult elektrisk anlegg.

Felles sikringskap i felles rom i gang.

Det er ikke gitt tilgang til sikringskapet ved befaring, sikringskapet var låst.

Eier opplyser at det vanligvis har vært borettslagets ansvar å følge opp elanlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert røykvarsler og det er branntilslukningsapparat.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 250 000
Tillegg for andel fellesformue	+	31 708
Frdrag for andel felles gjeld	-	261 628
Konklusjon markedsverdi		2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	89 916
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	90 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
8.Etasje	69			69	7		69
SUM	69				7		69
SUM BRA	69						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Boder er ikke påvist ved befaring men i tidligere takst er det opplyst: To boder i felles underetasje på ca. 1,2m², samt "matskap".

Konferer megler/selger vedrørende boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten og bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Geir Morken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	79		0	22051.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauritz Hervigs vei 115 D

Hjemmelshaver

Fjellheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0804/FJELLHEIM BORETTSLAG	951198633	H0804	NBBO	Holm Atle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
97	100	15 500 01.01.1971	31 708 31.12.2022	261 628 16.04.2024

Kommentar

Opplysninger er hentet fra Boligopplysninger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er i 8. etasje i blokk på øvre del av Fjell i Drammen. Det er et veletablert boligområde sentralt på fjell, med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, idrettsplass og dagligvarebutikk.

Det er busstopp med god kommunikasjon til Drammen sentrum. Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplen og beplantninger

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Parkeringsforhold.

Beboere kan få tildelt en parkeringsplass så sant det er noen ledige (borettslaget har 179 p.plasser til 304 leiligheter) Det gjøres på den måten at beboer henvender seg på kontoret onsdag kveld mellom 18 og 19, betaler et depositum på kr 150,- som tilbakebetales når plassen ikke lenger skal benyttes.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2024	Egenerklæring er gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	16.04.2024	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Megler	16.04.2024	Megler har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.04.2024	Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	16.04.2024	Bolig og andelsopplysninger er gitt av forretningsfører.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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.

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 omsluttete 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/EQ1620>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Drammen	
Oppdragsnr.	
1301240023	
Selger 1 navn	
Atle Holm	
Gateadresse	
Lauritz Hervigs vei 115D	
Poststed	Postnr
DRAMMEN	3035
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1301240023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget har utført dette
Arbeid utført av	Borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele badet ble oppgradert i 2017, varmekabler er tilkoblet og installert.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Det vet jeg ikke
-------------	------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Holm	90669e89fb1b7483bd5b5fc c51e4c1c7cf7fc1b3	17.04.2024 11:01:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1301240023

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

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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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. Husordensreglens 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 forskriftsmessig 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 sisterner, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås, og videre rens 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 endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

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

- (1) Hver enkelt andelseier har ansvaret for å vaske sin etasje, samt en etasje ned jfr. husordensreglens 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 Parabol/antenn 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 parabol 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) Parabolantenn skal plasseres på balkonggulv. Det er ikke adgang til å montere denne fast på gulv, vegg eller balkongfront.
 - (II) Parabolantenn 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 tvangsfullbyrdslovens 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 buretsregisteret.

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

10-2 Taushetsplikt

- (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.br@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

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

Vaskeri

Gro Løvf
Gunn B Andreassen
Anne-Karin Riise
Ellen Granbakken
Ugur Cetin
Ømer Arikan
Hanne Engebretsen
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 rengjøres 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 rengjøres straks etter bruken. Søn- og helligdager må vaskemaskiner / tørketrommel ikke benyttes, heller ikke tøy henges ut på tørkeplass. Feil med maskiner og andre bruksting meldes straks til beboerrepresentanten. Aldersgrense er 18 år for å betjene utstyr i vaskeriet iflg. Arbeidsmiljøloven

6. Parabolantenne.

Det er forbud mot paraboler i borettslaget.

7. Markiser

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

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

8. Fellesrom.

I Gårdsplass, trappoppgang 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 bygningsmaterieell som f.eks. gammelt kjøkken.

Se vedtektenes pkt. 5-3 som omhandler regler for oppussing/ending.

11. Klosett.

Til klosett benyttes kun klosettpapir. Kast ikke noe annet i klosett! Er det kastet ting i klosett 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 luften 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 gårds plass 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 strømmettet. 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. Ignorerer 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 tømning kjøres dunkene på plass igjen.
- Skifte lyspærer i trappopp ganger, 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 «hundemøkk» - 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 nabocens 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.

Lauritz Hervigs vei 115D

Nabolaget Fjell søndre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Strømsø torg Linje F4, F5, RE10, RE11, R12	9 min 🚶 4.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	56 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶
🚶 Ltz. Hervigs vei 132 Linje 3, 3N, 37	0 km

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 🚶 3.4 km
Heltberg vgs. Drammen	8 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

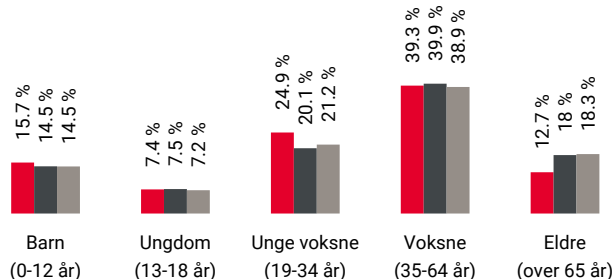
Veldig bra 77/100



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

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 🚶 0.7 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	10 min 🚶 0.8 km
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	11 min 🚶
Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.2 km

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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



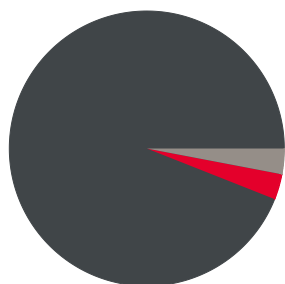
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Dumpa nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.4 km
	Galterudhall Nærmiljøanlegg Aktivitetshall, ballspill, friidrett	7 min	0.6 km
	SATS BASE Strømsø	5 min	
	Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	6 min	

Boligmasse

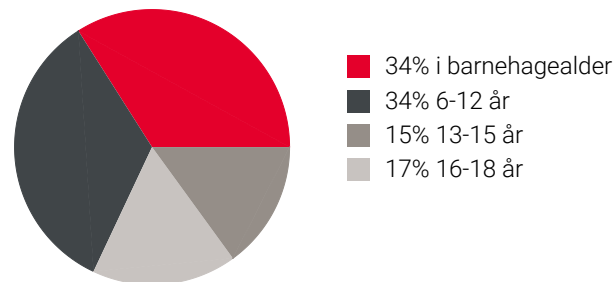


- 3% enebolig
- 94% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	Strømsø Senter	6 min
	Boots apotek Strømsø Senter	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



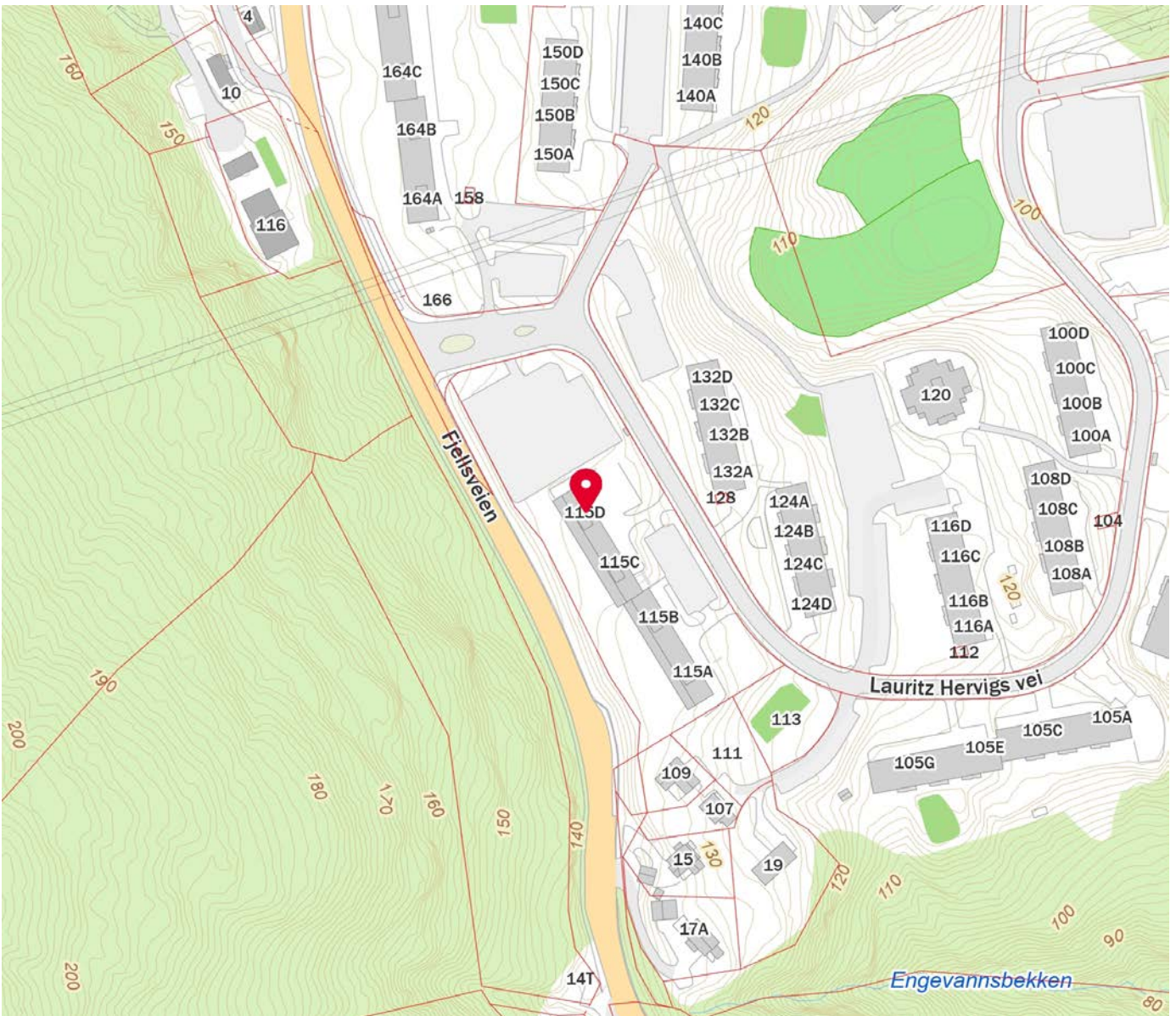
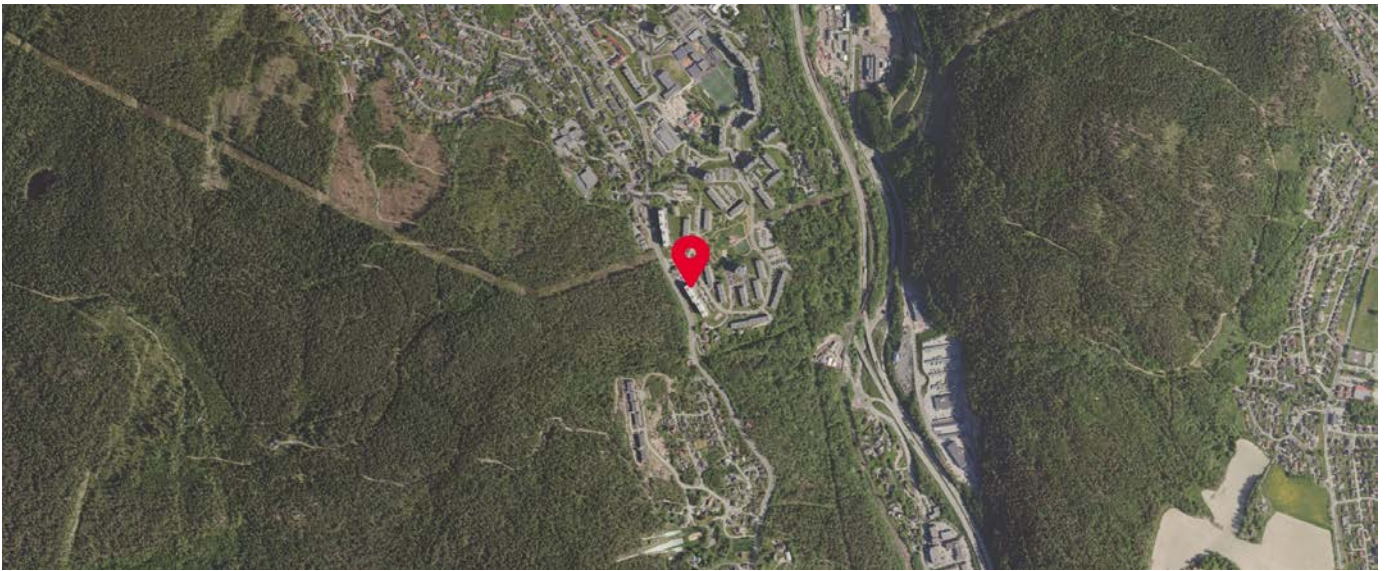
0% 45%

- Fjell søndre
- Drammen
- Norge

Sivilstand

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

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



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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.

For eiendommen:

Adresse: Lauritz Hervigs vei 115D
3035 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Anders Bjerkedok**Oppdragsnummer:** 1301240023**Telefon:** 482 62 702
E-post: ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre