NORDVIK

Lauritz Hervigs vei 37D

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 37D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Vedlegg
58	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 3-roms leilighet - Fin standard - Innholdsrike felleskostnader, "alt" inkludert - Stor balkong - Heis

Prisantydning	**2 150 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 487 275,-**
Fellesgjeld	**335 895,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 838,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 37d!

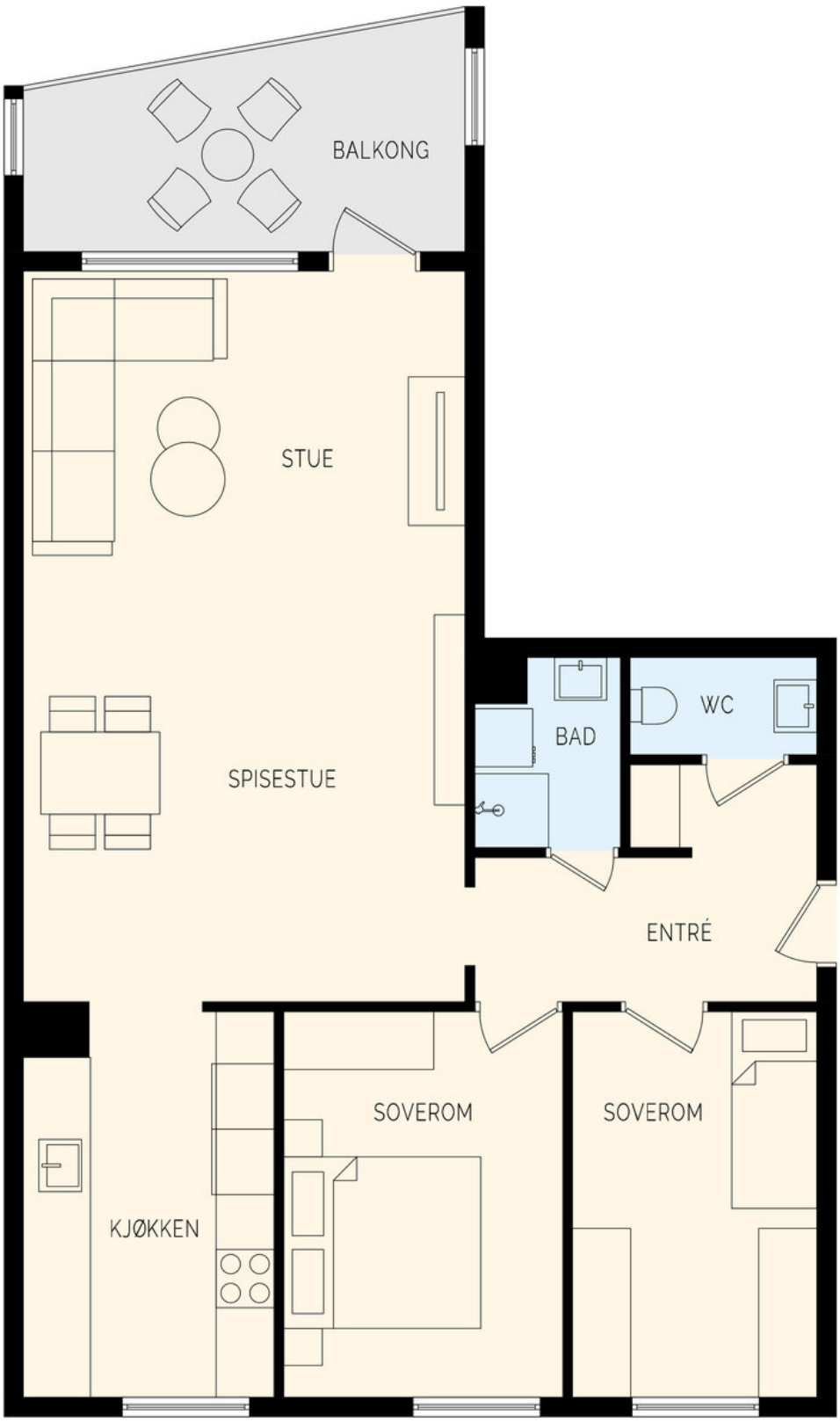
Dette er en lys og delikat leilighet med gjennomgående planløsning i 7. etasje.

Leilighetens høydepunkter:
God planløsning
2 soverom
Delikate farger
Pent kjøkken fra 2017 m/integrerte hvitevarer
Flislagt bad fra 2013 oppusset i regi av brl
Romslig takoverbygget balkong
Heis
Mulighet for parkering
Oppvarming og varmtvann ink. i felleskost
Veldriftet borettslag
Flott utsikt

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet med kort vei til det du trenger i hverdagen, herunder skole, barnehage, butikk, bussholdeplass, lekeplasser, turområder mm.

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


























HAVSALT
CHILI-
OLJE

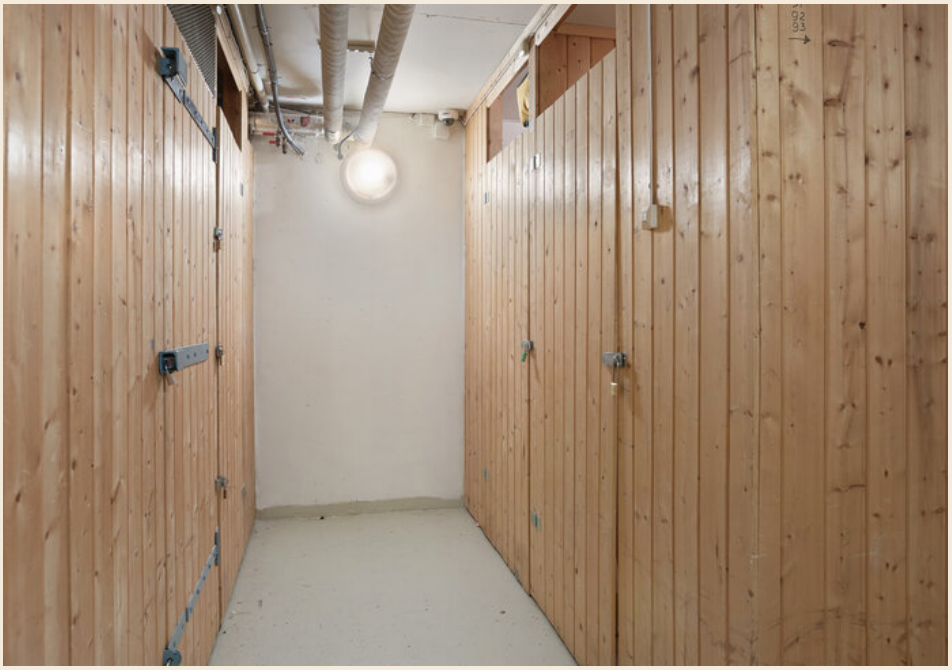

SAMSUNG







Det medfølger en bod og en matbod





Matbod

Borettslaget fordeler parkeringsplass etter venteliste. Man er som oftest garantert en plass, men plasseringen er usikker, samt om man ønsker elbillader er det en ekstra venteliste for dette.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0429/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 37D, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 86 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 365 i Fjellvang Borettslag, org.nr. 954152189

Selger
Deniz Güvenc

Kjøpesum og omkostninger
2 150 000,- (Prisantydning)
335 895,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 485 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 487 275,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 496 575,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles område på ca. 4 m²
BRA-e: 1 kvm. Matbod i felles kjeller på ca. 1 m²
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Leiligheten ligger solrikt til, med gode solforhold fra morgen til formiddag på fremsiden, og videre god ettermiddags-/kveldssol på balkong midtsommers.

Innhold
7. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom.

Bod og matbod i felles bodområde i kjeller.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Lys og fin entré med plass for å henge fra seg i garderobeskap. Leiligheten ble oppusset i 2017, og de fleste overflater er fra det år. Heisadkomst.

Stue: Stuen er romslig og fin, med gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe. Stuen har godt med naturlig lysinnslipp i tillegg til downlights i tak. Fra stuen er det utgang til en romslig

takoverbygget balkong på 9 kvm med ettermiddags- og kveldssol. I stuen er det montert elektrisk peis som gir en hyggelig stemning, denne medfølger salget.

Kjøkken: Delikat og pent kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer (flere oppgradert i 2021).
Godt med både skap- og skuffeplass, samt romslig benkeplate.

Soverom: Leiligheten har to fine soverom, ypperlig som hovedsoverom + barnerom. Begge rommene har godt med klesoppbevaring.

Bad: Flislagt og fint bad oppusset i regi av borettslaget i 2013. Badet inneholder vegghengt servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.
Toalettrom: Separat toalettrom, hefliset med toalett og vegghengt innredning.

Parkering
Borettslaget har per i dag 320 parkeringsplasser på 528 leiligheter. I tillegg finnes det 33 garasjeplasser (Fjellvang garasjelag) og gjesteparkering. Det er kun en parkeringsplass pr husstand, og disse tildeles etter ansiennitet/liste, plassering kan være tilfeldig etter hvor det er ledig.
Det er montert tilgang til elbil ladere på flere parkeringsplasser. Styret kontaktes dersom det ønskes parkeringsplass med elbillader for å bli satt på venteliste.

Modernisering og påkostninger
2013:
- Bad i regi av borettslaget (AF gruppen)

2017 (i regi av tidligere eier):
- Overflateoppussing av leilighetens oppholdsrom
- Nytt kjøkken
- Ny inngangsdør
- Downlights i tak

2019:
- Nye radiatorer av regi borettslaget

2021:
- Ny oppvaskmaskin, mikro og ovn (november)

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Borettslaget renoverte bad og toalett i 2013. Firmanavn kan sikkert fåes av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. De har nylig endret taket i blokka for å gjøre det mere brannsikkert. Firmanavn kan sikkert fåes av borettslaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Radiatorer er byttet i regi borettslaget i 2018/2019. Vi hadde også kontroll på disse i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i fliser på bad, se tilstandsrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført arbeider som krever samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen i selgers botid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Grunnmur: Støpt betong.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål/betong, tekket med
fasadeplater.
Tak: Flatt, tekket med papp.
Etasjeskille: betongdekke.

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i toalettrommet.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på
bad og toalett, samt vindusventiler i øvrige rom.
Leiligheten har fjernvarme med radiatorer fra 2018-2019.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles teknisk rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.
- Balkongdør: TG 2 settes da dørene har middels/høy

alder, noe som tilsier at vedlikehold/justeringer ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i avvik til standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad: TG 2 settes da det er påvist flere sprekker/riss i fliser i dusjsonen. TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte i nedre del av døren.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på barnerom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Kostnader til varmtvann/radiator er inkludert i felleskostnad. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 838,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnleie kr 8 366,- (inkluderer nedbetaling av felles gjeld, kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesarealer og grunnpakke TV/internett)
Brensel kr 1 472,- for fjernvarme.

Medlemskontigent medeiere forfall i desember hvert år med kr 300,-.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett grunnpakke er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget

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

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

Styrets årsmelding for 2024 ligger vedlagt i innkalling til generalforsamling for 2025.
Et lite utdrag fra årsmeldingen:
Styret har en langsiktig visjon for Fjellvang Borettslag og

jobber aktivt med å planlegge for fremtiden. En viktig del av dette arbeidet er å sikre økonomisk forutsigbarhet og sørge for at borettslaget er rustet for kommende utfordringer.
I tiden fremover vil vi jobbe videre med:

Vedlikeholdsplaner: Fortsatt oppfølging av nødvendige rehabiliteringsprosjekter og vedlikehold for å bevare bygningsmassen i god stand.
Miljøtiltak: Utforske muligheter for energieffektivisering, bedre avfallshåndtering og andre bærekraftige løsninger.

Saker som er under arbeid:
- HMS
- Nbbo og VLP (fremtidige vedlikeholdsplan)
- Rehabilitering av 12 heiser.
- Garasjelaget
- Kommunale boliger, med div .utfordringe
- Klager på andelseiere ,støy ,bråk og feilparkeringer
- Branndører i felles område
- Core oppgraderer (2G) fases ut

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Byttet 176 dører andelseiere 2024-25
- Byttet 2 heiser L.H 37D OG C 2024-25
- Oppgradering kameraovervåking 2023
- Kontinuerlig oppgradering brannvarslings anlegget 2019
- Utskifting av radiator 2018-19
- Kontinuerlig oppgradering elbil ladere2022
- Oppgradering sjekk brannslanger brannskap, røykluker 2023
- Byttet alle heisene i L.H.25 2023
- Vedlikehold, bytte lyskilder inne/ute 2023

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

Se borettslagets hjemmeside for mer:
https://www.fjellvangborettslag.no/

Forretningsfører
NBBO

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 335 895,-pr. 13.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

83987189110, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 2.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.976
Saldo per 13.01.2026: 160 891 739
Andel av saldo: 335 895
Første termin: 30.12.2018
Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2048)
Fastrenter tom 14.01.2027

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 649,- pr. 31.12.2002

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser ett underskudd på 1 628 656,-
Budsjett for 2025 er estimert til 7 963 534,- i overskudd.
Regnskap for 2025 pleier å foreligge i forbindelse med innkalling til årsmøte som avholdes på vårparten. I følge styreleder gikk regnskapet for 2025 helt greit, men det krevdes økning på 4% for å møte løpende kostnader. Det må påregnes ny økning i 2027 i forbindelse med at fastrenteavtalen utløper.
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt.

Det ble utført økning av felleskostnader fom. 01.01.26 på 4% for grunnleie og brensel.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne har ansvar for trappevask hver tredje uke i egen etasje samt ned til etasjen under. I tillegg avholdes det dugnad én gang i året.

Dyrehold
Borettslagets vedtekter tillater i utgangspunktet ikke dyrehold. Det kan likevel gjøres unntak for dyr som utelukkende holdes innendørs, slik som innekatt, smågnagere eller fugler, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Videre kan andelseiere med et særlig behov søke styret om dispensasjon for dyrehold. Styret foretar da en interesseavveining mellom andelseiers behov og hensynet til naboene.

Iht informasjon fra styreleder er de liberale så lenge dyrene oppfører seg, og mange i borettslaget har hund.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 20657683

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 225 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er en del av Fjellvang Borettslag og ligger på en romslig og pent opparbeidet fellestomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantninger, gangarealer, samt lekeplasser som gjør den barnevennlig og innbydende. Adkomst skjer via asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Området fremstår som godt vedlikeholdt og gir et ryddig helhetsinntrykk.

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

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Fjell i Drammen – et etablert, rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til det meste. I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikker, barnehager og Fjell skole, samt flotte turområder i nærområdet med blant annet Drammensmarka like i nærheten.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med hyppige bussavganger til Drammen sentrum, samt videre forbindelser mot Oslo og Kongsberg. For bilpendlere er det enkel adkomst til E18 via Bangeløkka, som gjør det praktisk å pendle i flere retninger.

Området passer godt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og eldre, med et variert bomiljø og gode servicetilbud.

Bebyggelse
Bebyggelse er blokkbebyggelse og næring.

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

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager som ligger i gangavstand fra leiligheten er Fjell barnehage, Fjellhagen barnehage og Senterbarnehagen FUS.

For søknad og mer informasjon, se www.drammen.kommune.no/barnehage.
Gangavstand til Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole.
Videregående skoler og høyskoler for øvrig i Drammen, for mer informasjon se drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.09.1979.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for montering av nye heiser, datert 15.05.2025.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, datert 05.12.2023.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 22.10.2014.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 03.07.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger fra 1971 samsvarer med dagens løsning.

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplanen, datert 18.06.2025 er området avsatt til:
- Boligbebyggelse, nåværende
- Andre sikringssoner
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Hovedvei, nåværende
- Idrettsanlegg, nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende
- Ras- og skredfare

Gjeldende reguleringsplan:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Fjellområdet, datert 09.11.1965 med formål i boliger, gangvei, kjørevei, offentlig friområde, privat vei og boliger.
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole datert 20.09.2016 med formål i idrettsstadion, park og veg
- E 18 Frydenhaug - Eik, datert 26.10.2004.

Relaterte planer:
- Flere relaterte planer i området.

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 597,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 622,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. januar 2026

Megler
Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lauritz Hervigs vei 37D

Nabolaget Fjell nordre - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	16 min 1.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	5 min 2.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 51 Linje 3, 3N, 37	2 min 0.2 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

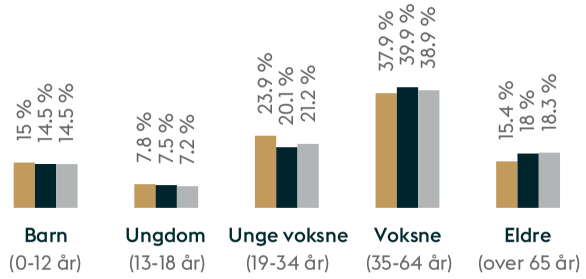
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	6 min 0.4 km
Skattekisten barnehage (1-5 år... 68 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	9 min
Spar Kristensen	18 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fjell barneskole	3 min
Dumpa nærmiljøanlegg	8 min
PDL Center Drammen	7 min
InterPadel Drammen	8 min

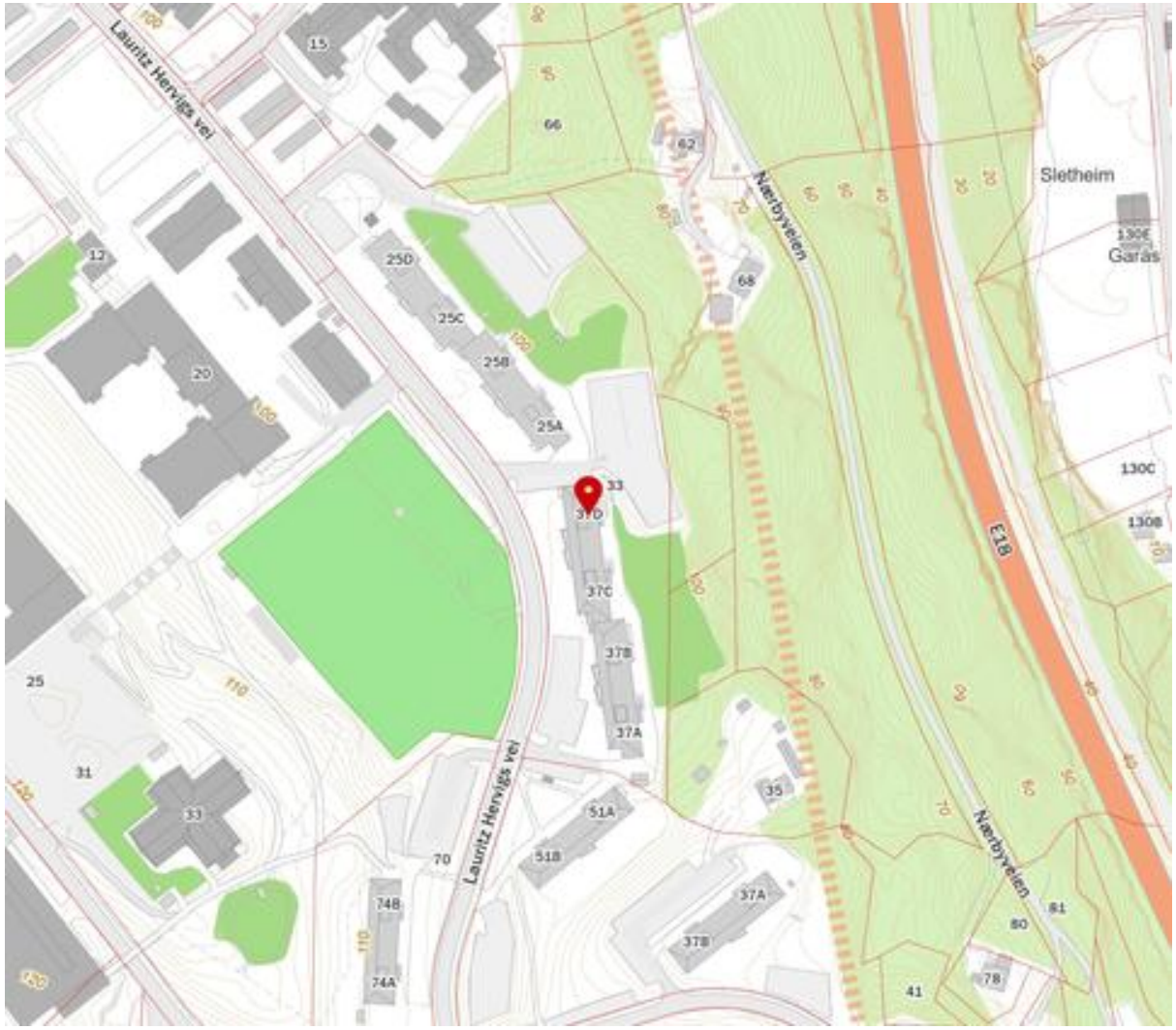
«Har bodde her i mange år, aldri vært borte i noen tull, har gode naboer, god kollektivtransport, nær skole og barnehager. Er fornøyd.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lauritz Hervigs vei 37 D, 3035 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 23, bnr. 86
Andelsnummer 365

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1496 **Referansenummer:** ZA6716

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

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

Norsk takst

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

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

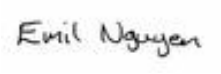
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur: Støpt betong.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål/betong, tekket med fasadeplater.
Tak: Flatt, tekket med papp.
Etasjeskille: betongdekke.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer.

Øvrige forhold:
- Bod i felles område.
- Matbod i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30.

Leiligheten har en balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Mikro. (2021)
- Stekeovn. (2021)
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2021)

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

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt, himilng av malte overflater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.

Avtrekk via mekanisk ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i toalettrommet.

Avløpsrør av plast.

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

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer fra 2018-2019.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

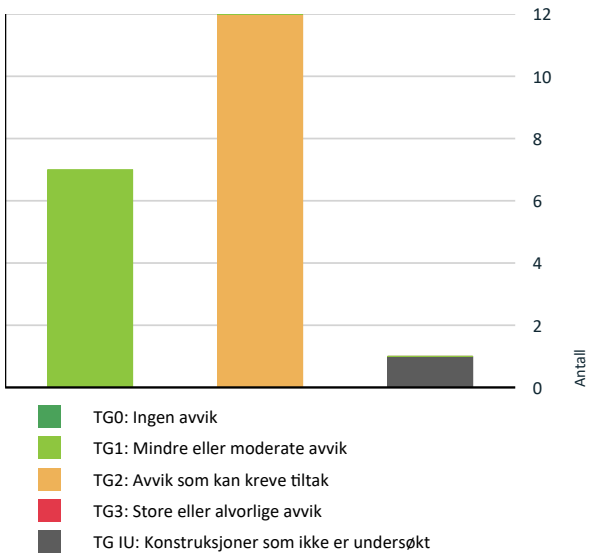
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 7. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør

Leiligheten er utstyrt med en eldre balkongdør.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.

Tilstandsrapport

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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



Glippe mellom gulv/list i soverom.



Glippe mellom overgangslist/gulv kjøkken/stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 19 gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet.
Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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



VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Borettslaget holder på dokumentasjon.

Badet er opplyst å være renovert i regi av borettslaget i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er påvist flere sprekker/riss på fliser i dusjsonen.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

TG 2 settes da det er påvist flere sprekker/riss i fliser i dusjsonen.
Dette kan indikere bevegelser i underlaget og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Mindre kosmetiske riss/sprekker



Synlige riss/sprekker i dusjsonen.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt på sikt.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Dusjvegger/hjørne.

- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist mindre hakk/skader på innredningen.
- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra 2013, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er luftespalte over døren. Det er påvist svelleskader i nedre kant av baderomsdøren, noe som kan indikere utilstrekkelig tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte i nedre del av døren.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:
- Mikro. (2021)
- Stekeovn. (2021)
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2021)

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt, himilng av malte overflater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.

Avtrekk via mekanisk ventilering.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i toalettrommet.
Rørene antas fra 2013 og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 2 Ventilasjon

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

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

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

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer fra 2018-2019.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

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.

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

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

Det er blir el-kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med salg.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	77			77	9
Felles bodområde		4		4	
Felles kjeller		1		1	
SUM	**77**	**5**			**9**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad, toalettrom, gang		
Felles bodområde		Bod	
Felles kjeller		Matbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 9 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 4 m²
- Matbod i felles kjeller på ca. 1 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Deniz Güvenc	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Lauritz Hervigs vei 37 D

Hjemmelshaver
Fjellvang Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLVANG BORETTSLAG	954152189			Güvenc Deniz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
365

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZA6716

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0429/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauritz Hervigs vei 37D, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Deniz Güvenc

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Usikker
Forsikret i: Borettslaget har byggforsikring hos Fremtid.

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget renoverte bad og toalett i 2013. Firmanavn kan sikkert fåes av borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar at det ble fornyet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan sikkert anskaffes av borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De har nylig endret taket i blokka for å gjøre det mere brannsikkert. Firmanavn kan sikkert fåes av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Radiatorer er byttet i regi borettslaget i 2018/2019. Vi hadde også kontroll på disse i 2022.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i fliser på bad, se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave, 77m2

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

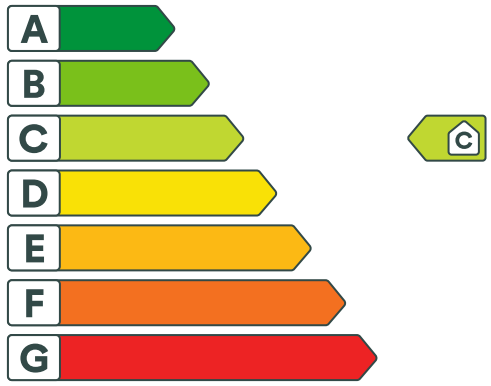
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0429/25

enova

Energiattest

Adresse	**Lauritz Hervigs vei 37D, 3035 DRAMMEN**
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248144**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158570890**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0701**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **105,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 049 kWh**



Lauritz Hervigs vei 37D, 3035 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER

FOR

FJELLVANG BORETTSLAG

Vedtekter for Fjellvang borettslag org. nr. 954 152 189

sist endret den 11.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(4) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksoverlating

4-1 Bruksoverlatelse

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

4-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

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

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

4-3 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

5. Borett

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

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

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

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

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

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

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

5-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Nærmere regler om søknad mv er fastsatt i borettslagets ordensregler

5-3 Kjøring og Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets parkeringsbestemmelser

(6) Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder.

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

5-4 Kameraovervåking

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

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

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

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

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

5-5 Bruk av balkong

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

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

6. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsansvaret om fatter også opprinnelige blomsterkasser

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

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

Ved utskiftning av ytterdør må denne ha

a) en brannmotstand på minimum el 30

b) en lydtetthet på minimum 35 DB

c) bør være klargjort for montering av dørpumpe

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

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

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

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

6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtromsnormen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

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

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

7-2 Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner

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

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

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

7-3 Endringer av kjellerbod og balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-4 Utvendig solskjerming/Markiser

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

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

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

Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk

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

8-5 Parabol

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

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

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

i) utvendige mål

ii) forslag til plassering

b Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.

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

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

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

(e) Parabolantennen eies av andelseier

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

9. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

11. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

11-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

11-5 Oppgangsansvarlige (tillitsvalgte) i oppganger

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

11-6 Valgkomite

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

12. Generalforsamlingen

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

12-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

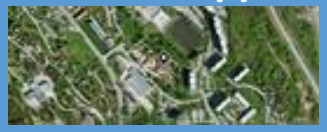
13-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Ny innflytter/ beboermappe



Fjellvang Borettslag



Fjellvang Borettslag

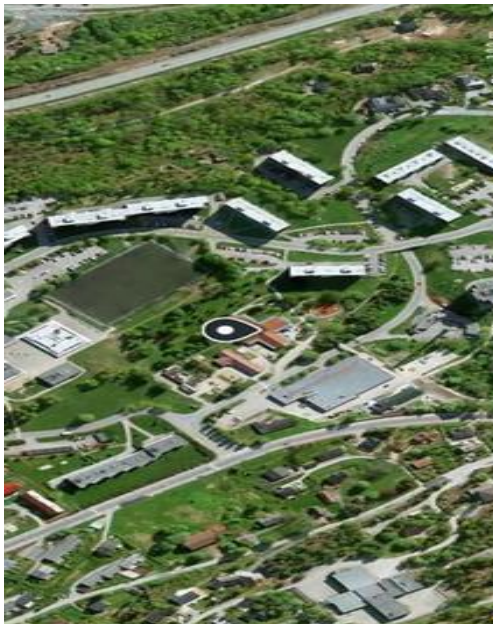
Drammen, Buskerud, Norge

Om oss;

Fjellvang Borettslaget har 528 leiligheter fordelt på 6 høyblokk med 16 oppganger. Ligger i Drammen kommune i Buskerud og har forretningskontor i Drammen kommune. Borettslaget er tilknyttet NBBO som også er vår forretningsfører.

Kontakt oss;

FJELL BYDELSHUSET (UNDERETASJE)
LAURITZ GRØNLANDS VEI 33
3035 DRAMMEN
Kontor tid, Tirsdager kl. 18 – 19
Stengt: alle rød dager, sommer/ Jule& nytt år Ferie.
Telefonnummer: 32802018
E-postadresse: post@fjellvangborttslag.no
Nettadresse: Fjellvangborettslag.no





VIKTIG INFORMASJON OM
FJELLVANG BORETTSLAG

1. Vi ønsker deg/ dere velkommen til blokka vår. Vi håper at du/ dere vil føle seg hjemme her og at vi vil få et trivelig samarbeid.
2. Ta kontakt med oppgangsansvarlig som bor i …… etg., og heter……Tlf.nr…… eller……som bor i……etg. Tlf. nr. ……,så rask som mulig etter innflytting. Som for øvrig står til disposisjon for ytterligere opplysninger.
3. BANKING/STØYENDE ARBEID ER FORBUDT ETTER KL. 21:00 PÅ HVERDAGER, ETTER KL. 18 PÅ LØRDAG. (stille søndag) all banking og støyende arbeid er forbudt på søndag/helligdager.
4. Alle fysiske endringer/ utskiftninger i leiligheten (i bad, wc, kjøkkenet og eller elektrisk) skal gjøres etter råd og veiledning av FYRSENTRALEN 31099440 (Mandag-fredag 0700 - 1500). Vakttelefon 909 60 470 (bare i nød situasjon mellom 1500-0700 til eks. heisstopp, vannlekkasje, radiator og felles vaskeriet).
5. Du/ dere må personlig ta kontakt med Fyrsentralen for å få GRATIS skilt til inngangsdøren, postkasse og ringeklokke. I Borettslagets vedtekter, avsnitt 5.6,sier:
   Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand;
   (1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes trappeavsats, samt trapp en etasje ned.
   Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.
6. Alle etg. kan få skilt med» TRAPPEVAK» til å henge på dørene i hver etg. På Fyrsentralen.
7. Alle beboere/ leilighetene i Fjellvang Borettslag har nå fått nye bad/ wc, nye rør i t.o.m. på kjøkkenet og nytt BRANNVARSLINGS anlegg. All utskiftninger/ endringer eller før opppussingen, skal godkjennes av FYRSENTRALEN, som er Borettslagets teknisk og service ansvarlig.
8. HUSK det er forbudt å installere elektrisk vifte på ventillukene på badet, wc og eller kjøkkenet. Dette lager ubalanse i ventilasjons systemet.
9. Rengjøringstjenesten i blokka. (Se vedlagt Vaktmestertjeneste instruks).
10. Beboere har vask av gang og trappen ned til neste etasje en uke. Ta her kontakt med de andre i din etasje for å høre når det er din tur til å vaske (de fleste har en kalender hengende i gangen). (se vedtekte avsnitt 5.6, sitert ovennfor i pkt 5)
11. Det er strengt forbudt å kaste snusposer, sigarett sneiper ut av balkongen/ vinduer (de kan blåse inn til andre balkonger og forårsake brann). Hjelp til å holde miljøet rundt oss rent og pent. (se husordensregler i Borettslaget)
12. For bruk av fellesvaskeriet bes alle henvende seg til en av vaskeriansvarlige for instruksjon. Han/ hun bor i ……etasje. heter…… Tlf.nr……
13. Vi har en huskasse i blokka, hvor hver leilighet innbetaler kr. ……pr./mnd./6.mnd./år, som blant annet dekker velferds og sosiale tiltak i blokka.
14. Vi har et styre i Borettslaget, valgt av generalforsamlingen.
15. Oppgangsansvarlig, vaskeriansvarlig og kasserer, velges av beboere i hver Blokkoppgangen.
16. Husmøter holdes i et møterom i din oppgang, hvor problemer og alt annet en brenner for kan diskuteres/ drøftes. Forslag legges i oppgangsansvarliges postkasse.
17. Alle klager/ forslag skal gis skriftlig med underskrift og tlf.nr til oppgangsansvarlig eller legges i dens postkasse.
18. Alle henvendelser vedrørende parkeringsplass skal rettes til en av Parkeringssansvarlig som heter: ----------, bor i oppgang: -------, mobil nr.: ----------
    Det er Parkeringsansvarlig som henviser beboer videre til Borettslagets kontor. PS; Du kan kun søke en parkeringsplass til en bil som du disponerer.
19. Fjellvang Borettslag er en av de første borettslag som har fått et nytt moderne brannvarslingsanlegg, som er rettet direkte mot Brannvesenet. Du/ dere har fått en rød magnet skilt med et tlf. nr.110, du ringer på dette nummeret ved selvutløst falsk brannalarm (se vedlagt brann instruks).

Med hilsen
Oppgangsansvarlige
Den,……/….. - 20

Overlevert til;
Beboer;……
Leil.nr. …… Blokk ……

INSTRUKSER FOR OPPGANGSANSVARLIG I FJELLVANG BORETTSLAG

Fjellvang Borettslag har 16 blokkoppganger som skal ha minst en Oppgangsansvarlig hver. Oppgangsansvarlig er valgt av beboere i blokk på blokk årsmøte, men blir honorert av Borettslaget etter satser vedtatt av Borettslagets generalforsamling.

1. **Oppgangsansvarlig skal gi den nye beboer innflyttings mappe, samt informere alt det praktiske, visning av felles områdene (bestilling av dør, calling og postkasseskilter). Informere om sikrings rom, kjeller, vaskeri, bodene og veilede branninstrukser, informere om vaskeriansvarlig, parkeringsansvarlig, rengjøringsoppgave, fyrsentralen rolle m.m. og få underskrift på at den/ de har mottatt mappe.**
2. **Fjellvang Borettslagets vedtekter, husordensregler og Parkeringsregler gjennomgås med ny innflytter.**
3. **Han/ hun skal påse at regler og plikter blir overholdt.**
4. **Hvis det er klage på en beboer, skal (to Tillitsvalgte) oppgangsansvarlig og vaskeriansvarlig gå sammen for å snakke med vedkommende. Hvis dette ikke nytter, skal de skrive en skriftlig advarsel med referanse til tidligere muntlig samtale. Dersom beboer ikke åpner for dem, skal det festes en skriftlig henvendelse på hans/ hennes dør med informasjon om at en samtale ønskes. Skriv ned dato, klokkeslett og sted, og om det er flere i oppgangen som kan bevitne eventuelt mislighold av reglene.**
5. **Han/ hun skal påse at det ikke blir oppbevart noe i yttergangene og i sikrings rom (sko, barnevogn og sykler m.m.).**
6. **Påse at ting som skal hentes av Fyrsentralen er merket av beboer med leilighetsnummer og at beboer har ringt selv til Fyrsentralen.**
7. **Påse at det blir dugnad ca. 2 ganger pr. år.**
8. **Oppgangsansvarlig er bindeleddet mellom styre, dets komiteer/ utvalg/ Tillitsvalgte i Fjellvang Borettslag og beboerne, er derfor pliktig til samarbeid. Oppgangsansvarlig skal være med HMS ansvarlig på den annonserte HMS befaringen i Borettslaget.**
9. **Han/ hun er pliktig til å delta på alle de innkalte møter fra styre i Borettslaget.**
10. **Alle klager fra beboere om forhold i oppgangen til styre skjer bare skriftlig, med underskrift av beboer og oppgangsansvarlig.**

FJELLVANG BORETTSLAG



PARKERINGSBESTEMMELSER(KORTFATTET) FOR FJELLVANG BORETTSLAG
(FOR MER SE BRL.PB)

1. **Fjellvang Borettslag har i dag kun 366 parkeringsplasser til fordeling blant sine 528 leiligheter. I tillegg finnes 33 garasjeplasser (i Fjellvang garasjelag).**
2. **På grunn av mangelen på parkeringsplasser kan:**
   a. **En andelseier og hans husstandsmedlemmer kan kun disponere en parkeringsplass.**
   b. **En andelseier som leier/ fremleier garasje av Fjellvang garasjelag kan ikke disponere en av borettslagets parkeringsplasser.**
   c. **En andelseier kan ikke oppta parkeringsplass (er) for plassering av store varevogner, lastebiler, campingbiler/ vogner, hengere, avskiltede biler o.l.**
3. **Tildeling av parkeringsplass ved kontakt med Parkeringsansvarlig i Blokka og seinere til Borettslagets kontor.**
4. **På bakgrunn av mangelen på parkeringsplasser må alle andelseiere ta tilbørlig hensyn til de øvrige andelseieres behov for å få parkert eget kjøretøy.**
   Andelseiere må videre ved bruk av og kjøring til og fra parkeringsplassen ta tilbørlig hensyn til de øvrige eiernes bruk av sine boliger og eiendommen for øvrig.
5. **Parkering utenfor oppmerket område, det vil si i innkjørsler, foran innganger og på plener mv., er ikke tillatt.**
6. **Parkerte kjøretøyer som hindrer adkomst for utrykningskjøretøy- tøyer vil bli tauet bort uten varsel for bileiers regning og risiko. På samme måte vil borettslaget uten varsel besørge bort- tauing, for bileiers regning og risiko, av kjøretøy som ikke parkerer i overenstemmelse med disse parkeringsbestemmelser.**
7. **Disse har ansvar for tildeling og skilting mm i LH 63+LG 37/ LH 51+LH 74/ LH 37/ LH 25 (oversikt over parkeringsansvarlig skal være hengt på tavle i hver oppgang). Andelseier som ønsker en bil borttauet må kontakte Parkeringsansvarlig i den enkelte blokk.**

Fjellvang Borettslag

VIKTIG INFO



PARKERINGSMULIGHETER FOR FJELLVANG BORETTSLAGETS BEBOERE

De 4 borettslagene på Fjell har gått sammen om felles parkeringsplasser i «Dumpa» og på «Shelltomta» ved Det røde huset vis a vis Fjellhagen barnehage. Plassene administreres av P-SERVICE. Anlegget har vært i drift fra 20. august 2013.

Mange beboere har etterlyst plass for bil nr. 2 og 3 i familien, gjester og for arbeids biler. Dette blir ivaretatt her. Her er det en spesiell BEBOERPRIS knapp som er GUL, trykk på den så får du opsjon med kr. 300,- for 3 måneder.

- **PRISEN ER KR. 5,- PR. TIME – MAX KR. 30,- PR. DØGN.**
- **MULIGHETER OGSÅ FOR Å BETALE FOR MAX 20 DØGN, PRISEN ER 380,-KRONER.**
- **Ved mislighold ilegges en kontrollavgift på kr. 810,- av P-SERVICE.**

(Ps. Vær klar over at ovennevnte priser kan bli indeksregulert)

Les opplysningsskilt som er satt opp ved innkjøringen til plassene. Her er alle regler oppført.

STYRE
FJELLVANG BORETTSLAG



RENGJØRINGSINSTRUKSER I FJELLVANG BORETTSLAG

Rengjøringstjenesten utføres av beboerne selv, en uke av gangen. Rengjøringstjenesten begynner mandag morgen og avsluttes søndag kveld.

VIKTIG!

Vær klar over, vaktmestertjenesten nevnt i kjøpsdokumenter, er tjenester Fyrsentralen utfører for oss i Borettslaget, det er fra plenklipp, snø opprydding, dør, ringeklokka og postkasseskilter m.m. til alle den tekniske/ vedlikeholds assistanse til Borettslaget og dets beboere. Blokk/ oppgang rengjøringstjeneste som å holde rent, og melde tekniske og andre feil til Fyrsentralen må vi i blokk eller oppgang gjøre selv.

ARBEIDSOPPGAVER TIL OPPGANGS RENHOLDER.

1. **Leilighetsnummer skal settes opp med en gang nede på tavla i gangen når en blir renholdsansvarlig.**
2. **Koste, spyle og plukke papir rundt vår del av blokka. Dette gjøres minst to ganger pr. uke. Hold inngangspartiet foran blokka rent og ryddig til enhver tid. Vintertid skal trappen og inngangspartiet holdes fritt for is og snø.**
3. **Vaske kjellergang i gang pr. uke fra bomberommet til vaskeriet i hver oppgang.**
4. **Det skal tømmes søppel ved postkassene, trappegangen og på trappen ute.**
5. **Søppelrommet holdes rent og ryddig. Spyling av søppeldunkene etter behov kan bestilles hos Fyrsentralen.**
6. **For begge oppgangene gjelder i tillegg vasking av inngangspartiet, kjellertrapp, og heis (heis riller må støvsuges), samt vinduspuss av glass i dørene i inn og mellomgangspartiet 3 ganger pr. uke. Heis dørene SKAL vaskes på begge sider både i underetasjen og kjelleretasjen. Flekkene på vegger vaskes bort.**
7. **Søndag kveld overtar neste leilighet rengjøringstjenesten, Førøvrig henstilles det til renholdsansvarlig å være mest mulig hjemme.**
8. **Ønsker du renholds vikar, Betal det beløpet som gjelder i din oppgang, i god tid før overtakelse av din jobb.**
9. **Skifte/ bytte lyspærene i heisen og alle ganger i oppgangen/ blokka.**

Fjellvang Borettslag

Hvorfor Huskasse og hjemmel i Borettslagets Vedtekter

Huskasse er ikke hjemlet i borettslaget vedtekter.

Hva er da huskasse og hvorfor eksisterer den?

1. **Hos beboere i et Borettslag dukker det opp forskjellige anledninger, som utløser utgifter som ligger utenfor de månedlige felleskostnader.**
2. **Mest aksepterte utgifter er markering av en beboer i oppgangen sin, med runde tall (bursdag), alvorlig sykdom og eller at når en av oppgangsansvarlige slutter m.m.**
3. **Det er heller ikke uvanlig at man i fellesskap sender en hilsen ved begravelse eller bisettelse.**
4. **Huskasse brukes også til sosiale tiltak, uteanlegg og blomster m.m.**

Det dukker også opp andre typer utgifter:

1. **Oppgangene har valgt et styre. Som oftest oppgangsansvarlige, vaskeriansvarlig og kasserer og dets møte virksomhet i oppgangen.**
2. **Oppgangen har et årsmøte, hvor valg og fremleggelse av regnskap er obligatoriske poster.**

Hvor kommer renholds betaling inn i bildet?

1. **Det er andelseiere som av forskjellige grunner ikke kan eller ønsker å utføre de tjenestene som fremgår av vedtektene. Disse andelseiere kan få en venn, nabo eller en de leier inn til å utføre de tjenestene som vedtektene krever.**
2. **I praksis skal dette gjøres opp direkte mellom andelseier og den som gjør jobben. ***(Se utdrag fra vedtekter nedenfor)**
3. **Det har også utviklet en praksis hvor en eller noen få utfører denne tjenesten både for seg selv og andre.**
4. **Denne tjenesten må ikke forveksles med Vaktmestertjenesten vi har via Fyrsentralen.**
5. **En naturlig vei å ordne dette økonomisk på kan være via huskasse.**

Sammendrag:

Huskasse er frivillig (som beboere står friere til å velge å ha for å få utført pålagte oppgaver, av en annen mot betaling), er ment å dekke forhold som et lokalt fellesskap har bestemt lokalt.

Fjellvang Borettslag

*****I Borettslagets vedtekter, avsnitt 5.6 sier; Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand;**

(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes trappeavsats, samt trapp en etasje ned. Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.

GANG – OG TRAPPEVASK



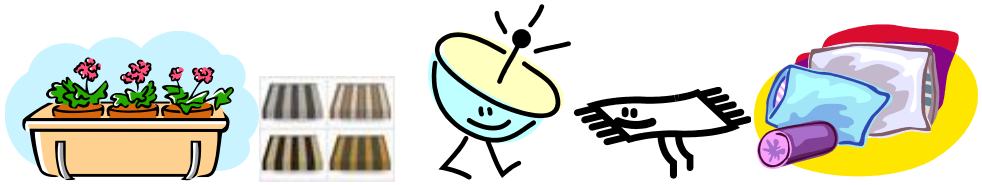
1. **Alle må vaske gang- og trapper etter tur.**
2. **Vaske din etasjes repos / gang og trapp en etasje ned. (Denne oppgaven går da naturlig på rundgang blant etasjens leiligheter).**

3. **Hvis ikke er dette – «et vesentlig mislighold av husordensregler» - og overholdes ikke Gang - / Trappevask, er dette brudd på husordenslover/vedtekter.**

FJELLVANG BORETTSLAG

FJELLVANG BORETTSLAG

TIL ALLE BEBOERE



1. DET ER STRENGT FORBUDT Å RISTE **TEPPER OG SENGETØY** FRA BALKONGEN SIN.
2. DET ER STRENGT FORBUDT Å MONTERE FAST **PARABOL** PÅ FASADEN. STYRE GJØR OPPMERSOM PÅ AT PARABOL SOM ER MONTERT SYNLIG PÅ FASADEN VI BLI FJERNET. DET PÅPEKES OGSÅ AT ANDRE GJENSTANDER SOM PÅVIRKER FASADENE I BORETTSLAGET IKKE ER TILLATT. PARABOL SKAL VÆRE PLASSERT PÅ GULVET INNENFOR FASADEN.
3. **BLOMSTERKASSENE** SKAL HENGES INNVENDIG PÅ BALKONGENS FASADE OG IKKE UTVENDIG.
4. **MARKISER;**

   a) DE AV DERE SOM ØNSKER Å FÅ MARKISER, HAR STYRET I FJELLVANG BORETTSLAG VALGT LEVERANDØR AV MARKISER TIL BORETTSLAGET.

   b) DET ER BESTEMT AT DET SKAL VÆRE SAMME TYPE MARKISER I HELE BORETTSLAGET.

   c) DET ER TATT UT TO FORSKJELLIGE FARGER PÅ DUK SOM BEBOERE HAR Å VELGE MELLOM. DETTE ER FOR Å GI ET ENHETLIG PREG PÅ FASADENE I BORETTSLAGET.

   d) DE SOM ER INTERESSERT, BES VENNLIGST TA KONTAKT MED: ALFA SOLKJERMING, DR. HANSTEINSGATE 13/17, 3044 DRAMMEN, TLF. 32832265.

DET VIL DA KOMME EN FIRMA SOM FORTAR OPPMÅLING OG VISER FREM FARGEPRØVER.

Fjellvang Borettslag

«INFO OM HUSLEIE»

Hva betaler du for i «Husleie»?

1. **Grunnleie er;**
   - **Betaling av renter og avdrag på fellesgjeld.**
   - **Drift av Borettslaget.**
   - **Vaktmestertjenesten fra Fyrsentralen.**
   - **Forsikring av bygningsmassen (Inventar og utstyr i leiligheten må du forsikre selv i form av innboforsikring)**

2. **Kabel TV, internett og IP telefon inngår også her.**

3. **Fyringsutgifter (varmt vann) og kaldt vann.**

4. **Forskudd på strøm. Hver høst blir din måler lest av og du får en giro for å betale, hvis du har brukt mye strøm. Har du brukt mindre enn forskuddet er basert på, får du penger tilbake.**

Fjellvang Borettslag



FYRSENTRALEN



Fjellvang Borettslag har egen servicesentral på
Laurits Grønlands vei 36.
Som utfører blant annet disse vaktmestertjenester som er beskrevet i kjøpsdokumenter:

RØRLEGGERTJENESTE:
Formidler vedlikehold/ reparasjon av radiatorer og befaring/ godkjenning av all ny VVS installasjon. Autorisert rørlegger firma gjør jobben.

ELEKTRIKERTJENSTER:
Formidler vedlikehold/ reparasjoner av opprinnelige installasjoner og befaring/ godkjenning av all ny installasjoner. Autorisert elektriker firma må brukes.

SNEKKERTJENESTER:
Utskifting av låssylindere i leilighetsdør og Postkasse (betales av andelseier, bestilles med å få rekvisisjon av Fyrsentralen). Utfører enklere arbeid for eldre og uføre, dersom kapasiteten tillater det.

AVFALLSHÅNDTERING:
Fjerning av større ting hentes mot at beboer selv tar kontakt med Fyrsentralen før han/ hun setter tingen som (skap, kjøleskap, komfyr, fryseskap, store møbler) på anvist plass i/ utenfor blokk/ oppgang.
Fyrsentralen foretar **fuktighetsmålinger** i leiligheten om ønskelig eller pålegg fra Borettslaget. (Gulv vegger og tak).
Fyrsentralen kan bestille fagfolk til nyinstallasjoner. Sanitær/blandebatteri, elektrisitet, gulvbelegg, lås og nøkler, i samarbeid med andelseier, for andelseiers regning. **Tar imot bestilling** av skilt til postkasse, ringeklokke og dør, fra beboere som ikke har disse, må møte opp personlig der.

PLENKLIPPING/ KANTKLIPPING, MÅKER GANGVEIER, VEIER TIL PARKERINGSPLASSER, STRØR OG FJERNER SAND.

KONTAKT FYRSENTRALEN; ved feil på heisen, vaskeriet, vannlekkasje og radiatorer;
Telefon; 31 09 94 40 –kl. 07:00 – 15:00 - (alle dager unntatt helgen).
Vakt telefon; 90 96 04 40 –kl.15:00 – 07:00 - (gjelder bare ved krise alle dager).

FJELLVANG BORETTSLAG
L. Grønlandsvei 33
3035 Drammen

Telefoner:
Kontor 32 81 21 96

Borettslagets kontor er åpent tirsdager 18.30 - 19.30

Gårdsreglement og husordensregler i Fjellvang Borettslag.

Vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.

1 STØY.

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

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

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

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

2 LÅSING.

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

3 RENHOLD AV FELLESAREAL.

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

4 VASKERIET.

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

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

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

Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 16 år.

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

5 RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY.

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

6 RØYKING I FELLESAREALER

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

7 OPPBEVARING.

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

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

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

8 VAKTMESTERTJENESTE.

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

9 FELLESROM.

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

10 WC.

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

11 LEKEPLASSER.

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

12 BALLSPILL/SYKLING.

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

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

13 DYREHOLD.

Jf Vedtekter for Fjellvang borettslag 4-2.

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

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

14 GRØNTANLEGG.

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

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

15 RENOVASJON.

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

16 PARKERING.

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

17 INNKJØP.

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

18 HENVENDELSER.

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

19 VÅRE BARN.

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

PARKERINGSBESTEMMELSER

FOR

A/L FJELLVANG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Fjellvang Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00

Sted: Knutepunkt Fjell - Laurits Grønlandsvei 21

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 1 628 656,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr XXX for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Vannmålere

Forslag til fra Beata 24- B-93. Vannmålere i leiligheter, eller vann-fakturering etter antall innbyggere i en leilighet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: gjennomføringen av forslaget er for dyrt pr dags dato, og må utsette det.

5.2 Avregning av søppel

Forslag til fra Beata 24-B-93. Avregning av søppel etter antall personer som bor i leiligheten/ kanskje da hvis alle betaler for seg vi de begynne å følge regler.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Det er umulig å vite søppel forbruket hos hver enkelt andelseier.

5.3 Strøm sensor

Forslag til fra Beata 24-B-93. Strøm sensor i kjeller og felles område / ingen passer på å skru av lyset etter seg.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Pr dags dato er dette en kostnad som blir for stor, evt skyve det foran oss.

5.4 Gjesteparkering

Forslag til fra Beata 24-B-93. Mer gjeste parkering

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Har ikke areal plass pr dags dato.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 4 Styremedlemmer for 2 år

6.2 3 Varamedlemmer for 1 år

6.3 Valgkomitè

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Med vennlig hilsen for styret

01.04.2025

May Bungaroo

Styrets årsmelding 2024 for Fjellvang Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Fjellvang Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954152189. Borettslaget består av 527 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, May Bungaroo
Styremedlem, Pål Harald Borgen
Styremedlem, Janne-Beate Wick
Styremedlem, Rosanna Faye Freeman Danso
Styremedlem, Zübeyde Øzmen
Styremedlem, Gunn Myrås Carlsen
Styremedlem, Badar Jamil Kiani
Styremedlem, Madiha Ahmad
Styremedlem, Hakan Erkøk
Varamedlem, Noor Abdi
Varamedlem, Martha Østvoll
Varamedlem, Richard Correia Nilsen

Valg komitè:

Stine Thunes, Jacob Jilani Habib Wang, Torkil Øien, Mazhar Iqbal, Halil Tanaci, Liv Nilsen har fungert som valg komitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat/vara delegat: Styret i tillegg til fast møtende varamedlem

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt (20) styremøter og behandlet til sammen protokollert 68saker. Alle saker er grundig drøftet og protokollført. Styrets leder har hatt jevnlig og god dialog med forretningsfører for å sikre en trygg og stabil daglig drift av Fjellvang Borettslag.
Det å bo i et borettslag er en bærekraftig boform som bygger på felleskap og ansvar. Eierne har en viktig rolle i å forvalte boligene for fremtiden, og styret jobber kontinuerlig for å ivareta og utvikle borettslaget på en måte som sikrer både økonomisk stabilitet og gode boforhold. Da vi tok over som nytt styret bestemte vi oss for å spare der vi kunne spare.vi har har styremøter hver 3 uke. Vi har fått en fin gjeng som diskuterer og kommer fram til en løsning sammen .alle har vært svært positive til å gjøre en innsats for borettslaget. de som ikke hadde vært med i borettslag styret før har nå lært at alt er ikke så lett . mange utfordrene saker.

En av styrets hovedoppgaver er å sørge for at bygningsmassen holdes i god stand gjennom både løpende og planlagt vedlikehold. Dette sikrer ikke bare verdi bevaring, men bidrar også til et trygt og trivelig bomiljø. I perioden har styret prioritert vedlikeholdsoppgaver som er nødvendige for å forlenge bygningenes levetid og redusere uforutsette kostnader i fremtiden.

I tillegg til de praktiske tiltakene har styret arrangert flere informasjonsmøter på Fjell Knutepunktet. Disse møtene har hatt god oppslutning, og styret verdsetter engasjement fra beboerne. Å skape en åpen dialog mellom styret og beboerne er viktig for å sikre et velfungerende felleskap.

Bedre bomiljø og styrket felleskap
Et godt bomiljø handler ikke bare om bygninger, men også om trivsel, trygghet og samhold blant beboerne. Styret ønsker å legge til rette for at borettslaget skal være et trygt og inkluderende sted å bo. Vi oppfordrer derfor til positiv naboskap, respekt for fellesarealer og hensynsfull adferd.
I løpet av perioden har vi mottatt flere klager fra beboerne, som omhandlet både naboforhold, fellesområder og praktiske forhold ved eiendommen. Styret tar disse sakene på alvor or vurderer hvert tilfelle grundig. Samtidig må vi forholde oss til gjeldende lover og regler, noe som gjør at saksbehandling kan ta tid. Alle klager håndteres i samråd med borettslagets advokat for å sikre rettferdige og gjennomtenkte løsninger.

Fremtidsplaner og utvikling
Styret har en langsiktig visjon for Fjellvang Borettslag og jobber aktivt med å planlegge for fremtiden. En viktig del av dette arbeidet er å sikre økonomisk forutsigbarhet og sørge for at borettslaget er rustet for kommende utfordringer.

I tiden fremover vil vi jobbe videre med:
Vedlikeholdsplaner: Fortsatt oppfølging av nødvendige rehabiliteringsprosjekter og vedlikehold for å bevare bygningsmassen i god stand.

Miljøtiltak: Utforske muligheter for energieffektivisering, bedre avfallshåndtering og andre bærekraftige løsninger.

Styret ønsker å være tilgjengelig og lydhørt for beboernes ønsker og behov. Vi oppfordrer alle til å ta del i felleskapet, komme med innspill og bidra til at borettslaget forblir et godt sted å bo - både nå og i fremtiden.
Styret ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle borettslaget og ivareta beboernes interesser best mulig.

Saker som er under arbeid:

- HMS
- Nbbo og VLP (fremtidige vedlikeholdsplan)
- Rehabilitering av 12 heiser.
- Garasjelaget
- Kommunale boliger, med div .utfordringe
- Klager på andelseiere ,støy ,bråk og feilparkeringer
- Branndører i felles område
- core oppgraderer (2G) fases ut

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- **Byttet 176 dører andelseiere 2024-25**
- **Byttet 2 heiser L.H 37D OG C 2024-25**
- ***oppgradering kameraovervåking 2023**
- **Kontinuerlig oppgradering brannvarslings anlegget 2019**
- **Utskifting av radiator 2018-19**
- **Kontinuerlig oppgradering elbil ladere2022**
- **Oppgradering sjekk brannslanger brannskap, røykluker 2023**
- **Byttet alle heisene i L.H.25 2023**
- **Vedlikehold, bytte lyskilder inne/ute 2023**

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 antall ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det har blitt oppdaget at andelseiere kaster brannslangen i kjøkkenet og den skal jo være der.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i FREMTIND FORSIKRING AS. Forsikringen har polisenummer 20657683. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 30 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld og uavhengig av størrelse for disse boligene var kr 1.890.000,-.

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

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 45 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

Vi må nok regne med stigning i budsjettet for neste år pga. vi skal forhandle om rente prosenten på boliglånet og økning i kommunale utgifter. Vi må sørge for at vi har en økonomi som er bærekraftig for å byttet ut dørene i fellesarealet.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

06.05.2025

May Bungaroo

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**14 977 517**	**26 090 563**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 628 656	-3 750 582
Tilgang Bygg	0	-100 000
Opptak lån / avdrag på lån	-5 037 985	-4 907 321
Andre forhold som påvirker disp midler	407 040	-2 355 143
Årets endring i disponible midler	**-6 259 601**	**-11 113 046**
Disponible midler 31.12	**8 717 917**	**14 977 517**

Andre forhold som påvirker disponible midler gjelder avskrivning av eiendeler (kameraovervåkningsanlegg og infrastruktur for elbilladere).

Resultatregnskap Fjellvang Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	51 065 008	46 780 176	51 062 898	54 638 124
Andre inntekter	1	270 234	263 755	220 000	220 000
Gevinst v/salg anleggsmidler	1	0	217 550	0	0
Sum inntekter		**51 335 242**	**47 261 481**	**51 282 898**	**54 858 124**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 892 478	2 389 223	2 288 938	1 961 333
Avskrivninger	3	407 040	299 481	0	407 040
Kommunale avgifter		9 669 300	7 270 835	9 590 000	12 431 197
Strøm og annen energi	4	8 483 856	6 647 581	8 007 681	8 500 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	18 994 336	19 949 770	20 629 500	8 559 200
Løpende driftskostnader	6	4 246 059	5 646 719	4 642 362	4 705 000
Administrativ konsulentbistand	7	827 180	779 710	830 769	891 972
Digitale tjenester		2 662 874	1 875 445	2 060 000	3 335 904
Forsikringer		937 827	822 362	972 762	1 063 617
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		102 576	132 033	135 000	127 464
Andre driftskostnader	8	424 925	615 818	621 400	544 400
Tap på fordring	9	1 125	18 987	0	0
Sum driftskostnader		**48 649 575**	**46 447 963**	**49 778 412**	**42 527 127**
Driftsresultat		**2 685 667**	**813 518**	**1 504 486**	**12 330 997**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		186 732	69 296	0	0
Rentekostnader		4 500 507	4 631 256	4 405 777	4 367 463
Andre finanskostnader		548	2 140	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-4 314 323**	**-4 564 100**	**-4 405 777**	**-4 367 463**
Årets resultat		**-1 628 656**	**-3 750 582**	**-2 901 291**	**7 963 534**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-1 628 656	-3 750 582	0	0
Sum disponeringer		**-1 628 656**	**-3 750 582**	**0**	**0**

Balanse - Fjellvang Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	3 332 032	3 332 032
Bygninger	10	207 667 893	207 667 893
Andre driftsmidler	3	2 235 858	2 642 898
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	52 900	52 900
Sum anleggsmidler		**213 288 682**	**213 695 722**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		371 649	514 640
Erstatningsmessige skader		20 788	27 271
Fordringer ansatte		38 951	0
Andre fordringer	12	4 737 345	1 242 776
Andre omløpsmidler	13	366 000	457 500
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	2 449
Innestående på driftskonto	14	8 355 197	18 325 489
Innestående på særvilkår - skattetrekk		1 125	18 430
Sum omløpsmidler		**13 891 055**	**20 588 554**
SUM EIENDELER		**227 179 738**	**234 284 276**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		52 700	52 700
Opptjent egenkapital		43 841 775	45 470 431
Sum egenkapital	**15**	**43 894 475**	**45 523 131**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	16	166 064 424	171 102 409
Borettsinnskudd		12 047 700	12 047 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		111 454	268 512
Gjeld til forretningsfører		550	1 100
Leverandørgjeld		4 807 155	4 894 087
Skyldig off. myndigheter		7 585	38 060
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 702	80 175
Påløpne renter		24 047	24 845
Annen kortsiktig gjeld		206 646	304 258
Sum gjeld		**183 285 263**	**188 761 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**227 179 738**	**234 284 276**

Sted:_____, dato:_____

May Bungaroo Styreleder	Gunn Myrås Carlsen Styremedlem	Rosanna Faye Freeman Danso Styremedlem
Hakan Erkøk Styremedlem	Janne-Beate Sperre Wick Styremedlem	Pål Harald Borgen Styremedlem
Madiha Ahmad Styremedlem	Zübeyde Øzmen Styremedlem	Badar Jamil Kiani Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	43 312 236	39 319 720
3602 Leieinntekt varme / brensel	7 749 972	7 457 356
3645 Leie motorvarmere	2 800	3 100
3622 Strømforbruk elbil	142 936	113 274
3690 Utleie antenneplass	18 958	18 229
3691 NBBO gir tilbake	10 000	0
3696 Andel overskudd P-Service	98 339	99 793
3699 Andre driftsinntekter	0	32 459
3800 Gevinst ved avgang anleggsmidl.	0	217 550
Sum	**51 335 242**	**47 261 481**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til sekretær	218 125	299 231
5111 Honorar til tillittsvalgte	464 600	968 100
5137 Andre lønnskostnader	0	19 200
5150 Opptjente feriepenger	35 352	77 877
5330 Styrehonorar	948 400	730 800
5400 Arbeidsgiveravgift	229 989	283 034
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 985	10 981
5720 Annet lønnstilskudd	-8 973	0
Sum	**1 892 478**	**2 389 223**

Antall utbetalte arbeidstimer til sekretær, tillitsvalgte og styremedlemmer utgjør 2,19 årsverk sysselsatt.

Note 3 - Anleggsmidler

	Inventar	Elbilalder infrastruktur	Kameraovervåkinç	Elbilalder infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 936	1 719 912	744 772	477 695
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 936	1 719 912	744 772	477 695
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 936	491 403	124 129	90 989
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 228 509	620 643	386 706
Årets avskrivninger :	0	245 702	93 096	68 242
Anskaffelsesår :	2017	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	7	8	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	8 483 856	6 647 581
Sum	**8 483 856**	**6 647 581**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	253 785	190 717
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	371 362	113 994
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 668 762	3 791 910
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 320	79 089
6640 Periodisk vedlikehold	14 597 107	15 799 061
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	47 000	-25 000
Sum	**18 994 336**	**19 949 770**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Konto 6600 «reparasjon og vedlikehold bygninger» knyttes til generelt vedlikehold av bygningsmassen, samt dørautomatikk.

Konto 6610 «reparasjon og vedlikehold fellesanlegg» gjelder følgende:

Drift og vedlikehold VVS	292.089,-
Drift og vedlikehold elektro	674.561,-
Drift og vedlikehold brann	916.528,-
Drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg	349.613,-
Drift og vedlikehold heis	884.885,-
Drift og vedlikehold kameraovervåkning	376.466,-
Drift og vedlikehold skadedyrbehandling	17.743,-
Andel kostnader, vedlikehold Dumpa	156.877,-
Sum	3.668.762,-

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» knyttes til følgende prosjekter:

Ny bunnledning/kloakkledning	1.014.142,50,-
Heisprosjekt	5.119.912,-
Vedlikehold av inngangsparti	479.109,-
Brannsikring tak/balkonger	7.737.430,63,-
Gravearbeid ifm. hindring av vann i kjeller	246.512,50,-
Sum	14.597.107,-

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
4390 Beholdningsendring varer for videresalg	91 500	114 375
6330 Vaktmestertjenester	3 528 362	3 401 215
6360 Renhold	218 914	201 325
6730 Honorar for teknisk rådgivning	218 911	1 667 990
6780 Andre driftsavtaler	188 372	261 813
Sum	**4 246 059**	**5 646 719**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	16 000	5 100
6710 Forretningsførerhonorar	647 124	613 968
6711 Honorar administrative tjenester	21 850	722
6725 Honorar for juridisk bistand	142 206	159 920
Sum	**827 180**	**779 710**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6390 Kostnader "Det røde huset"	42 000	50 000
6391 Parkeringsleie	1 933	260
6400 Leie maskiner	16 691	21 112
6500 Verktøy	5 292	4 250
6540 Inventar	0	26 990
6550 Skilt	11 227	32 509
6551 Datautstyr (hardware)	0	13 614
6553 Lisenskostnader	38 145	21 421
6555 IT-tjenester	0	1 995
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	965
6580 Kjøp av parkeringskort	-8 050	32 275
6790 Annen fremmed tjeneste	0	7 030
6800 Kontorrekvisita	31 925	36 346
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	36 363
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	17 700
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 374	7 192
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	7 922
7420 Gave og tilskudd	4 242	12 893
7450 Kontingent boligbyggelaget	158 400	132 000
7710 Styremøter	16 820	19 077
7720 Generalforsamling / Årsmøte	86 184	79 043
7770 Bank og kortgebyrer	9 968	10 008
7781 Sosiale tiltak	0	6 758
7790 Annen kostnad	4 775	38 097
Sum	**424 925**	**615 818**

Konto 6390 gjelder velforeningen «Det røde huset». V elforeningen ble stiftet 13.09.21 av de fire borettslagene Fjellheim, Fjellhagen, Fjellvang og Fjelldalen. De fire borettslagene har en eierandel på 25 % hver.

I løpet av 2024 ble det utbetalt kr 42.000, - fra Fjellvang Borettslag til velforeningen.

For 2024 har velforeningen et underskudd på kr 70.556,28 ,- og en egenkapital på kr 45.929,45, - .

Note 9 - Tap på fordring

	År 2024	År 2023
7830 Tap på fordringer	1 125	18 987
Sum	**1 125**	**18 987**

Note 10 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	2 985 550	2 985 550
1151 Påkostning tomt	346 481	346 481
1100 Bygninger	58 034 065	58 034 065
1101 Rehabilitering og påkostninger	148 362 063	148 362 063
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	1 271 765	1 271 765
Sum	**210 999 925**	**210 999 925**

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

Note 11 - Aksjer og andeler

Aksjens navn / Andelens navn:	Antall	Pr stk	Sum	.
Fjell Fyrings- og Servicesentral	1	100,-	100	
Norfri A/L	528	100,-	52 800	
		SUM	52 900	

Note 12 - Andre fordringer

	År 2024	År 2023
1500 Kundefordringer	67 951	3 765
1564 Periodisering	1 096 919	1 200 601
1570 Andre kortsiktige fordringer	156 376	38 409
1572 Dørprosjekt	3 416 100	0
Sum	**4 737 345**	**1 242 776**

Note 13 - Andre omløpsmidler

	År 2024
1460 Beholdning varer for vidresalg	684 962
1461 Nedskrivning av varelageret for ukurans	-318 962
Sum	**366 000**

Varelager bestående av betalingsautomater. Varelager vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varelageret er nedskrevet med 20 % i 2024.

Note 14 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1921 Bankinnskudd 2200 27 53719	87 316	116 550
1923 BB plasseringskonto 31+	1 192 672	4 050 767
1930 Driftskonto Boligbanken	7 054 522	14 158 171
1931 Vipps	20 686	0
Sum	**8 355 197**	**18 325 489**

Note 15 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	52 700	52 700
Opptjent egenkapital	43 841 775	45 470 431
SUM EGENKAPITAL	**43 894 475**	**45 523 131**

Note 16 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987189110**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.65 %
Betingelser:	Fastrente i 7 år
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	192 400 000
Lånesaldo 01.01:	171 102 409
Avdrag i perioden:	5 037 985
Lånesaldo 31.12:	**166 064 424**
Saldo 5 år frem i tid:	139 528 984

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189110	71	394 218	27 989 478
	36	387 968	13 966 848
	36	386 199	13 903 164
	36	351 765	12 663 540
	36	349 643	12 587 148
	36	346 695	12 481 020
	36	342 803	12 340 908
	72	298 818	21 514 896
	36	287 379	10 345 644
	36	257 544	9 271 584
	36	230 422	8 295 192
	1	226 413	226 413
	4	210 965	843 860
	5	209 196	1 045 980
	3	204 715	614 145
	6	179 951	1 079 706
	36	169 810	6 113 160
	5	156 366	781 830

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Fjellvang Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellvang Borettslag

Styreleder	May Bungaroo (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Gunn Myrås Carlsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Rosanna Faye Freeman Danso (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Badar Jamil Kiani (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Madiha Ahmad (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Pål Harald Borgen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Zübeyde Øzmen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Hakan Erkøk (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Janne-Beate Sperre Wick (sign.)	22.04.2025

Til generalforsamlingen i
Fjellvang Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellvang Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 628 656. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 23.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellvang Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Knutepunkt Fjell - Laurits Grønlandsvei 21.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 46

Antall andeler representert ved fullmakt: 12

Totalt antall andeler representert i møtet: 58

2 forlot møtet.

Fra NBBO møtte: Steinar Kjærnli

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Advokat Morten Solberg

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Anabel Gonzaga

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Baddar Kiani

Børre Henning Dahl

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Grete Frøiland

Morten Solberg

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering og godkjent.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 1 628 656,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Fra Valgkomitéen

Valgkomitéen legger frem sitt forslag.

Honorar til sittende styreleder fastsettes til kr. 250 000,- pluss møtegodtgjørelse kr. 1200,- pr. møte.

*Møtegodtgjørelse: kr. 1200,- pr. møte, ingen endring.

*Timegodtgjørelse: kr. 300,- pr. time, ingen endring.

* Valgkomitéen møte: kr. 1200,- pr. møte, ingen endring.

*Valgkomitéen timer: kr. 300,- pr. time, ingen endring.

Vedtak:
Vedtak: Enstemmig godkjent.

5. Innkomne forslag

5.1 Vannmålere

Forslag fra Beata Sienkiewicz- Brudlo L.H. 74B-93. Vannmålere i leiligheter, eller vann-fakturering etter antall innbyggere i en leilighet.

Vedtak:

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Møteleder leste opp forslaget.

Møteleder opplyste at forslaget innebærer en endring av fordelingsnøkkel. Det må derfor utredes o0m forslaget er i overenstemmelse med lov om burretslag (§ 5-19)

Kjærnli, NBBO opplyste at et slikt forslag burde avklares i forhold til øvrige borretslag på Fjell(og Fyrsentralen)

Styret endret sin innstilling.

Gjennomføring av et slikt tiltak er for dyrt pr. dags dato. Styret foretar en utredning når dette er hensiktsmessig.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Styrets innstillinger og gjennomføring av forslaget er for dyrt.

2 har forlatt på møte. Da blir det 56 stk.

5.2 Avregning av søppel

Forslag fra Beata Sienkiewicz-Brudlo L.H. 74B-93. Avregning av søppel etter antall personer som bor i leiligheten.

Vedtak:

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Møteleder leste opp forslaget.

Møteleder opplyste at forslaget innebærer en endring av fordelingsnøkkel. Det må derfor utredes om forslaget er i overensstemmelse med lov om burretslag (§5-19)

Styrets innstilling med endring: Det er umulig å vite søppelforbruk hos hver enkelt andelseier. Forslaget forkastes.

Styrets forslag med vedtatt mot en stemme.

5.3 Strøm sensor

Forslag fra Beata Sienkiewicz- Brudlo L.H.74B-93. Strømsensorer i kjeller og felles område.

Vedtak:

Styrets innstilling: Styrets innstilling, pr.dags dato er dette en kostnad som blir for stor, evt skyve det foran oss.

Kommentar: 3 stemmer for forslaget til Beata Sienkiewicz- Brudlo. 56 mot 3. Forslaget blir forkastet.

5.4 Gjesteparkering

Forslag fra Beata Sienkiewicz- Brudlo L.H.74B-93. Mer gjeste parkeringsplasser.

Vedtak:

Styret: Vi har ikke arealplasser til det.

Kommentar: 3 stemmer for forslaget til Beata Sienkiewicz- Brudlo. 56 mot 3.

6. Valg

6.1 4 Styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Styremedlemmer på valg for 2 år:
Styremedlem – Gunn Carlsen - gjenvalgt
Styremedlem – Zübeyde Ozmen- gjenvalgt
Styremedlem- Janne- Beate Wick - gjenvalgt
Styremedlem- Pål Borgen- gjenvalgt

Vedtak:

Styrets sammensetning blir som følger:
May Bungaroo (Styreleder)
Rosanna Faye Freeman Danso (Nestleder)
Hakan Erkøk
Madiha Ahmad

Baddar Kiani
Janne- Beate Wick
Gunn Carlsen
Pål Borgen
Zübeyde Ozmen

6.2 3 Varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

1. Geir Orlando Hagen- ny
2. Martha Østvoll- gjenvalgt
3. Richard Correia Nilsen- gjenvalgt

6.3 Valgkomitè

Vedtak:
Valgkomitéen har bestått av:

Torkil Øien- gjenvalgt
Mazhar Iqbal- gjenvalgt
Liv Nilsen- gjenvalgt
Halil Tanaci- gjenvalgt

Dawood Qureshi- ny

Varamedlemmer:
Stine Thunes- gjenvalgt
Frank Schmidt- gjenvalgt

Foreslått valgkomité og varamedlemmer gjenvelges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble:
Dawood Qureshi

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene.

Delegat: Martha Østvoll

Vedtak:
Vedtak:
Styret foreslår at styret, i tillegg til fastmøtende varamedlem, deltar som delegater for Fjellvang Borettslag.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Protokoll ordinært møte for Fjellvang Borettslag

Dokumentert er signert elektronisk av:

Møteleder Morten Solberg

Protokollvitne Grete Frøiland

Protokoll for Fjellvang Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

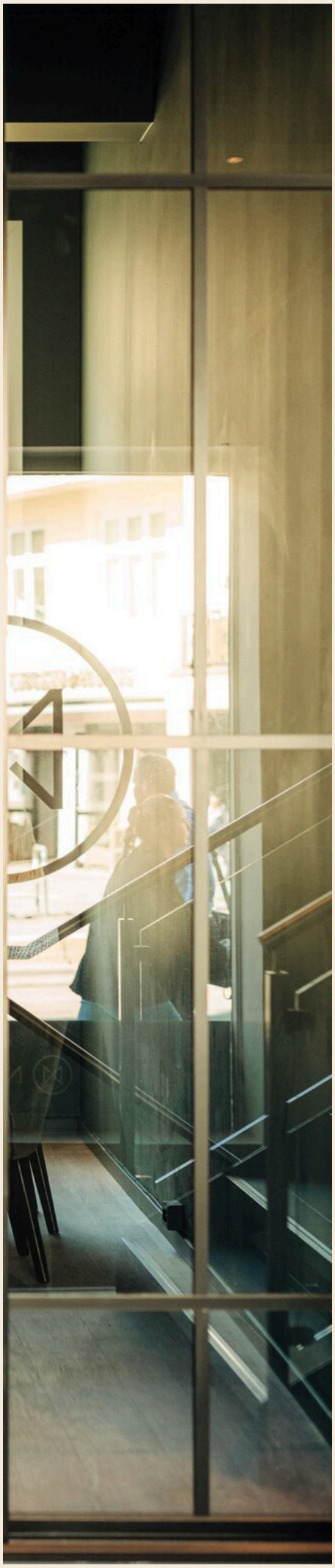
Møteleder	Morten Solberg (sign.)	30.05.2025
Protokollvitne	Grete Frøiland (sign.)	02.06.2025

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

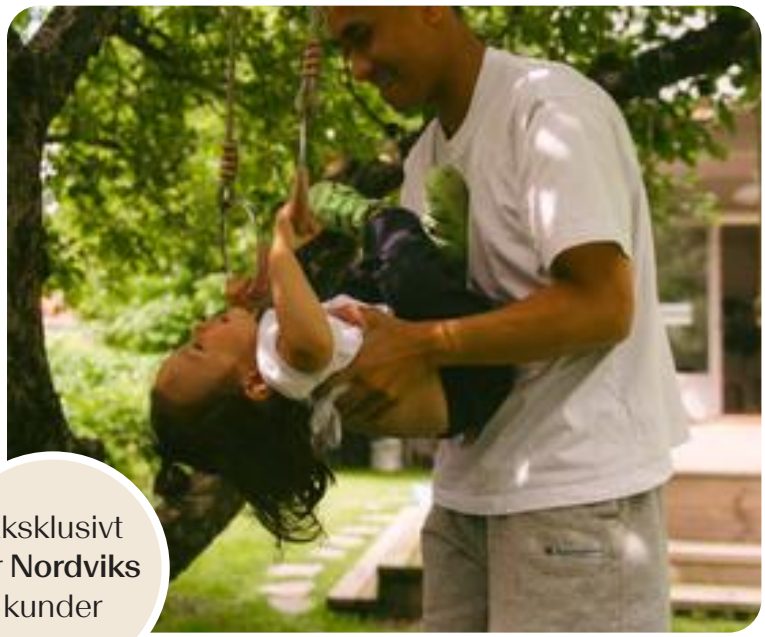


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0429/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 37D 3035 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 23, bnr 86 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Younas Ahtsham Mohammed

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
y.ahtsham@nordvikbolig.no
925 00 500