

Lauritz Hervigs vei 51B



Velkommen til

Lauritz Hervigs vei 51B



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

Fjell

Innholdsrik og fin leilighet - 3 soverom - Lys og luftig i 4. etasje - Heisadkomst - Balkong med fin utsikt

Prisantydning	2 290 000,-
Fellesgjeld	351 765,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 643 115,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 720,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1973

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


51





Kort fortalt

Velkommen til Lauritz Hervigs vei 51b!

Dette er en lys og fin 4-roms leilighet beliggende i et veletablert boligområde på Fjell.
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med enkel heisadkomst opp til boligen.

Leilighetens høydepunkter:

- Meget god gjennomgående planløsning
- 3 soverom
- Separat kjøkken (2018)
- Flislagt bad (2014) m/opplegg for vaskemaskin
- Takoverbygget veranda
- Usjenert intern beliggenhet
- Boder i kjeller
- Fellesvaskeri
- Vannbåren oppvarming via radiatorer
- "Alt" inkludert i felleskostnadene
- Mulighet for parkeringsplass som tildeles dersom ledig/evt. venteliste

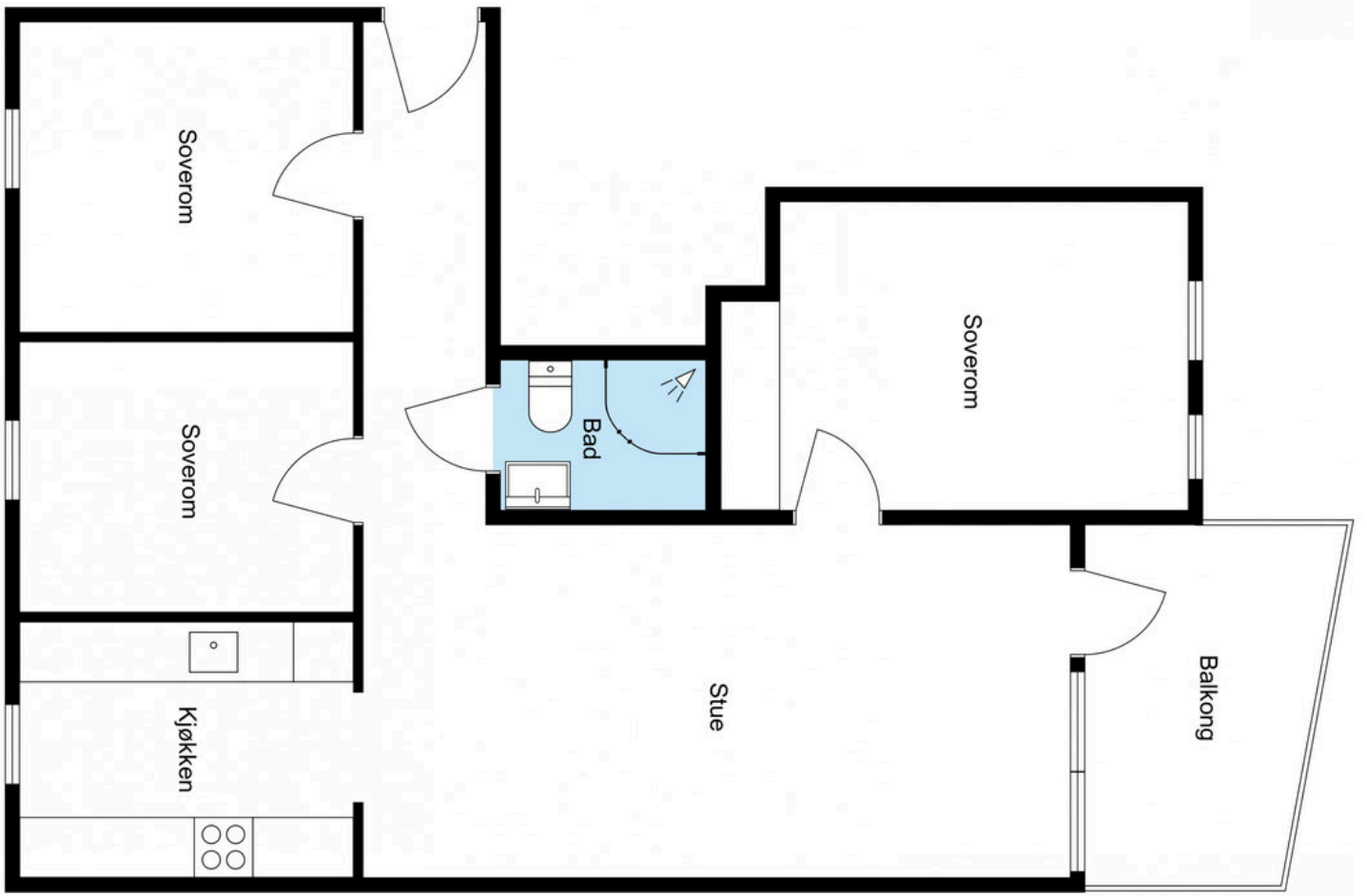
Fra boligen er det kort vei til barnehage og barneskole, samt gangavstand til matbutikk.
Pendlervennlig med kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger ned til sentrum.

Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad
BRA-e: 3 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






































LH 51-B
51





Informasjon

Lauritz Hervigs vei 51B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0049/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lauritz Hervigs vei 51B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 152 i Fjellvang Borettslag, org.nr. 954152189

Selger
Riaz Akhtar

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
351 765,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 641 765,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 643 115,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 652 415,- (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
1973

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad
BRA-e: 3 kvm. Bod, matbod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

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

Innhold

4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.
Bod (merket 44) og matbod i kjeller.

Standard

Gang: Velkommen hjem! Entré med plass for å henge fra seg yttertøy, samt mulighet for garderobeskap.

Stue: Lys og fin stue av god størrelse med naturlig møblering for sofa med tilhørende tv-møblement, samt spisestue. Overflatene i leiligheten er i all hovedsak nyere, med gulv fra 2023 og sparklet og malte vegger fra 2024. Det er også lagt nye lister og satt inn nye innerdører i samme tidsrom.
Fra stuen er det utgang til takoverbygget veranda av god størrelse, med muligheter for loungemøblement. Det er flott og usjenert utsikt fra leiligheten.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Norema, nytt i 2018. Kjøkkenet har glatte fronter med innfreset grep og delvis integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har godt med skap- og skuffeplass, samt romslig benkeplate.
Koketopp og oppvaskmaskin medfølger salget, men ovn, mikrobølgeovn og kjøleskap tar selger med seg videre.

Soverom: Leiligheten har 3 soverom, hvorav ett hovedsoverom og to flotte barnerom.
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. De øvrige rommene er ypperlige som barnerom/gjesterom.
Samtlige av rommene har godt med skapplass, og garderobeskapene medfølger salget.

Bad: Flislagt og fint bad fra 2014 i regi av AF Byggfornyelse. Badet inneholder vegghengt toalett og innredning med overskap, samt dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.
Badet har elektriske varmekabler i gulv.

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. Om man overtar plass uten ladeboks og man ønsker lading, må man selv bekoste dette og tegne ladeabonnement.

Modernisering og påkostninger

2014: Baderommet ble renovert av AF Byggfornyelse
2018: Montert nytt kjøkken fra Norema (egeninnsats), men rørarbeidet ble gjennomført av faglært.
2023: Lagt nytt laminatgulv (egeninnsats)
2024: Sparklet, malt veggene og lagt nye lister i stua og gangen (egeninnsats).
Byttet dører i hele leiligheten (egeninnsats).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Hele baderommet ble renovert av AF Byggfornyelse i 2014.

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:

- Leiligheten ligger i 4. etasje.
- Grunnmur i støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp.
- Etasjeskille av betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp
- Balkonger: Det er registrert alge- og mosevekst på toppstykket av treverket på balkongrekkverket.
- Overflater: TG 2 settes som en helhetsvurdering da noe vedlikehold må påregnes, men overflatene er ellers i normal stand uten større avvik.
- Bad: TG 2 settes da det er registrert sprekker i flere flisfuger i dusjsonen, og enkelte områder er overmalt. Overmaling av fuger er ikke en varig løsning og kan skjule underliggende skader eller slitasje. For å sikre god tetting og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å fjerne de malte fugene og legge nye. TG 2 settes også fordi deler av innredningen har svulmet, trolig som følge av langvarig eksponering for fukt. Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
- Kjøkken: Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, samt settes TG2 da det kun er omluft med kullfilter.

Innbo og løsøre

Koketopp og oppvaskmaskin medfølger.
Kjøleskap, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Det presiseres at taklampe i stue ikke medfølger.

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

F - grønn
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 i soverom, kjøkken og stue.

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. 4 845 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 720,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr 8 162,- som 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 1 558,- for fjernvarme

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Styrets årsmelding for 2023 ligger vedlagt i innkalling til generalforsamling for 2024.

Et lite utdrag:
Saker som er under arbeid:
- HMS
- Utbedring tak- og balkonger (brannkrav)
- Nbbo og VLP (fremtidig vedlikeholdsplan)
- Rehabilitering/bytte av 12 stk heiser.
- Bytte av brannkvalifiserte dører i fellesarealer
- Bytte av dører andelseiere (ca. 300)
- Garasjelaget
- Hjemmeside
- Kommunale boliger, utfordringer i denne forbindelse
- Oppgradering div. alarmer (2G fases ut).
- Ekstern renhold
- Lekeplass v/LH 37
- Oppfølging, rutiner, justeringer oppgangs-vaskeri -og vaktmesteransv.
- Støy, justering ventilasjonsanlegg i LH 25
- Oppfølging reklamasjoner i div. leiligheter i LH 25
- Oppfølging opprydding, renhold, manglende reparasjoner/vedlikehold i LH 25
- Lading av el-rullestoler eller annen hjelpemiddel,plassering, strømtilførsel
- Siktelse fra Sør-øst politidistrikt vedr. brann - og eksplosjonsvernloven.
- Klager fra and.eiere på støy, bråk, feilparkering, ikke deltagelse i fellesoppgaver.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Vedlikehold/utskiftning av radiatorer, 2018/19
- Kontinuerlig oppgradering av brannvarslingsanlegget, røykdetektorer etc. 2019
- Oppgradering kameraovervåking, 2023
- Kontinuerlig oppgradering, sjekk el-anlegg herunder el-bil/motorv. 2022
- Oppgradering, sjekk brannslanger, brannskap, røykluker, 2023
- Bytte av alle heisene i LH 25, 2023
- Kontinuerlig vedlikehold, bytte av fellesdører og vinduer, 2019
- Vedlikehold, bytte lyskilder inne/ute, 2023
- Kontinuerlig service låser, dører, sylindere, 2023

Fullstendig innkalling og referat, med budsjett og regnskap, ligger vedlagt i prospektet. Årsmelding for 2024 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet, denne vil følge med regnskap og budsjett som vanligvis sendes ut rundt april/mai i forkant av årsmøtet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedleggene før bud gis.

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 351 765,- pr. 20.02.2025

83987189110, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 2.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47.976
Saldo per 20.02.2025: 166 064 424
Andel av saldo: 351 765
Første termin: 30.12.2018Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2048)
Fastrenter tom 14.01.2027

Fellesformue

Kr 47 931,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap og budsjett ligger som vedlegg til prospekt.

Det ble utført økning av felleskostnader fom 01.01.25.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har trappevask en gang i måneden, samt avholdes det dugnad en gang i året.

Det er påbudt el-kontroll av leiligheten før salg. Selger har fått to bemerkninger i sin rapport. Disse blir utbedret før overtagelse.

Dyrehold

Dyrehold krever godkjennelse av styret. Dyrehold er regulert.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr. 20657683

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 87 536 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og innkjørsler. Videre er tomten opparbeidet med beplantet fellesareal. Umiddelbar nærhet til flott fotballbane og lekeplasser rett utenfor leiligheten.

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

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, fritidstilbud og gode servicetilbud. Busstopp rett utenfor blokka, med hyppige avganger til sentrum.

Bydelen Fjell har vært kommunens satsingsområde de seneste årene, og her finner man gode servicetilbud, idrettstilbud, bydelshus og bibliotek m.m. Få minutters gangavstand til barnehager og dagligvarebutikk. Fjell barneskole ligger ca. 13 min gange fra leiligheten. Kun ca. 8 min. gange til Galterud ungdomsskole. Kort vei til Fjell Legesenter og Fjell bo- og servicesenter.

Nærmeste dagligvare er Fjell dagligvare AS. Ca. 15 min gange til Kiwi Austadveien. Ca. 6-7 min med bil til treningssenteret Sats Base på Strømsø og Drammensbadet.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder i skog og mark, med bade- og fiskevann og et velutviklet lysløypenett. Ca. 13 min. med bil til Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Bebyggelse

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

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.
Ca. 11 minutters 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 blokk 22 og 23, datert 14.09.1979.
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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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 05.10.2015 er avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende offentlig eller privat tjenesteyting.

Gjeldende reguleringsplan:
- Endret reguleringsplan for del av fjell-område, datert 04.09.1970 med formål i gang-/sykkelvei, felles parkeringsplass, boliger og felles grøntareal.
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Øvre del av Fjellsbyen, datert 20.05.1954 med formål i boliger.
- Reguleringsplan/endring for område kleivene 153, sykehjem på Fjell, datert 24.06.1997 med formål i offentlig bebyggelse.
- E 18 Frydenhaug - Eik, datert 26.10.2004.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Holmestrandveien 132 - 138 (26.04.2022)
- Reguleringsplan for forlengelse av Thomas Simensens vei fra Kleivene til Skogerveien (27.11.1968)
- Detaljregulering for Fjell nordre (20.09.2016)
- Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole (20.09.2016)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034.

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

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, odel, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/23/85:
17.03.1972 - Dokumentnr: 1689 - Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Bestemmelse om vann/kloakkledning

17.04.1975 - Dokumentnr: 2351 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:24 Bnr:8

17.04.1975 - Dokumentnr: 2352 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:24 Bnr:8

08.12.1971 - Dokumentnr: 8297 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:23 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 1548049 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:23 Bnr:85

01.01.2024 - Dokumentnr: 726096 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:23 Bnr:85

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 475,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 375,- 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 26. februar 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lauritz Hervigs vei 51B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 23, bnr. 85
Andelsnummer 152

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 22134-1182 Referansenummer: AY1854

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leiligheten ligger i 4. etasje.
- Grunnmur i støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp.
- Etasjeskille av betongdekke.

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

Øvrige forhold:
- Boder i felles kjeller med plass nummer B44.
- Felles vaskeri i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 2002.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.

Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i ett soverom. (2022)
- Laminatgulv i øvrige rom. (2023)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater på bad.
- Betongdekke i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

NOREMA KJØKKEN

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.

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

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet og soverommet.

Avløpsrør av plast.

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

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer fra 2021, byttet ut i regi av borettslaget. Radiatorer er plassert i soverom, kjøkken og stue.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

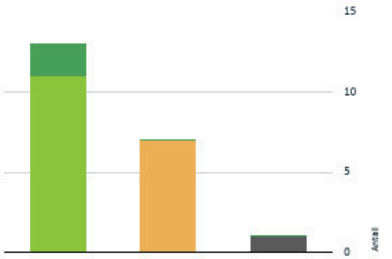
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** 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 > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en brannddør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 2002.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dørene er i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover normal slitasje. Noe vedlikehold bør påregnes for begge dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert alge- og mosevekst på toppstykket av treverket på balkongrekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



INNVENDIG

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Laminatgulv i ett soverom. (2022)
- Laminatgulv i øvrige rom. (2023)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater på bad.
- Betongdekke i øvrige rom.

Laminatgulv er lagt som egeninnsats i 2023, med lister fra 2024.
Overflater i stue og gang er spærklet og malt som egeninnsats i 2024.

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

Det er registrert flere glipper og "reiste" skjøter i laminatgulvet, spesielt i gang og kjøkken.
Det er registrert en malingsflekk på vegg i ett soverom, samt tørkesprekker i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes som en helhetsvurdering da noe vedlikehold må påregnes, men overflatene er ellers i normal stand uten større avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet ble renovert av AF Byggfornyelse i 2014 i regi av borettslaget.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i flere flisfuger, og enkelte områder er malt over.
I tillegg er det registrert lite fliselim mellom enkelte fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG 2 settes da det er registrert sprekker i flere flisfuger i dusjsonen, og enkelte områder er overmalt. Overmaling av fuger er ikke en varig løsning og kan skjule underliggende skader eller slitasje. For å sikre god tetting og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å fjerne de malte fugene og legge nye.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 14 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Veghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert noe svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



4. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

NOREMA KJØKKEN

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.

Tilstandsrapport

- Platetopp.
- Micro.

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

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- 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
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet og soverommet.
Rørene er fra nyere tid og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med leveringsområde.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer fra 2021, byttet ut i regi av borettslaget.
Radiatorer er plassert i soverom, kjøkken og stue.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av borettslaget, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i teknisk rom.
I forbindelse med salg så blir det utført el-sjekk.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

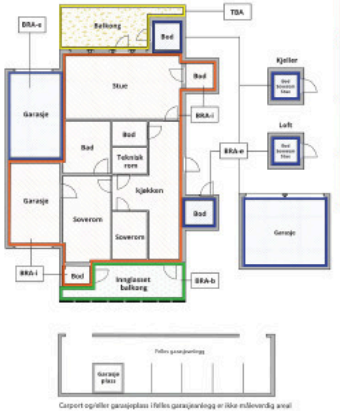
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	83			83	7
Felles kjeller		3		3	
SUM	**83**	**3**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Kjøkken, Stue		
Felles kjeller		Bod, Matbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 2 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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021: Nye radiatorer installert av borettslaget.
2022: Overflater byttet i ett soverom ifb skade, utbedring av forsikring.
2023: Lagt nytt laminatgulv.
2024: Nye dør og lister.
2024: Gang og stue sparklet og malt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Riaz Akhtar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	85		0	23600.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lauritz Hervigs vei 51 B

Hjemmelshaver
Fjellvang Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLVANG BORETTSLAG	954152189			Akhtar Riaz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
152

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til offentlig transport, butikker og servicetilbud.
Busstopp rett utenfor bygget gir hyppige avganger til sentrum. Kort vei til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og innkjørsler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Lauritz Hervigs vei 51 B, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 85
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AY1854

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.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
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauritz Hervigs vei 51B, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Riaz Akhtar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Hele baderomet ble renovert av AF Byggfornyelse i 2014.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført AF Byggfornyelse i 2014. Hele badet ble renovert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

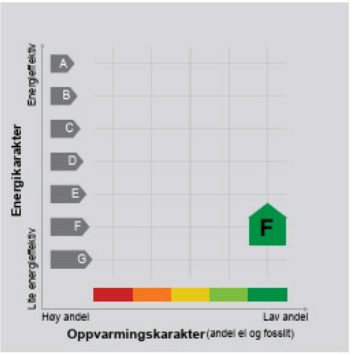
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0049/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lauritz Hervigs vei 51B
Postnummer	3035
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158570882
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-84863
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Tiltak utendørs**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 20.02.25 Side 1 av 2

Fjellvang Borettslag
Lauritz Hervigs Vei 51 B
3035 DRAMMEN

Vår ref.: 59/152
Type: Borettslag
Eiere: Riaz Akhtar

Organisasjonsnr: 954 152 189 **Andelsnr:** 152

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 720**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	8 162
	Brensel	1 558

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	351 765	Gjeld siste årsoppg.:	355 357
Klient ajourf. lån:	166 064 424	Klient gj. s. årsoppg.:	166 064 423

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987189110, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 2.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47.976
Saldo per 20.02.2025: 166 064 424
Andel av saldo: 351 765
Første termin: 30.12.2018Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2048)
Fastrenter tom 14.01.2027

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: +4791529404

E-post: bmay@live.no

Restanse felleskostnader pr. 20.02.2025

Utestående saldo: **9 720**

Felleskostnader:	9 720	Restanse:	9 720
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	355 357	Andre inntekter:	682
Annen formue:	47 931	Utgifter:	9 765		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 700
Andelsnr:	152	Partialobligasjonsnr:	152

Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 23/85, 22/139, 23/86

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 87536

Forsikring

Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS Polisenr: 20657683

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1973	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA	83
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 20.02.25 Side 2 av 2

Fjellvang Borettslag
Lauritz Hervigs Vei 51 B
3035 DRAMMEN

Vår ref.: 59/152
Type: Borettslag
Eiere: Riaz Akhtar

Organisasjonsnr: 954 152 189

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

Ved salg av andel i borettslaget kreves det av styret at det skal utføres sjekk av det elektriske anlegget i leiligheten. Bekreftelse på utført Elsjekk skal sendes NBBO sammen med skjema om godkjennning andelseier. Borettslaget har rammeavtale med selskapet Power Tec for levering av sllik elsjekk til fast pris pr. leilighet.

Vedrørende energimerking av bolig, ta kontakt med borettslagets styret i borettslaget/borettslagets kontor.

Det monteres nye dører i de leiligheter som ikke har brannddør. Disse dører bekostes av andelseier selv, og de betaler dette over felleskostnadene i 6 måneder fom januar 2025 tom juni 2025. Totalkostnad for dørskifte varierer fra kr 12100,- til kr 14400,- Ved eierskifte må full betaling for døren finne sted. Ta kontakt med Regnskap slik at det produseres en faktura for hele/restbetaling

VEDTEKTER

FOR

FJELLVANG BORETTSLAG

Vedtekter for Fjellvang borettslag org. nr. 954 152 189

sist endret den 26.08.2021

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 ha med maksimum 1-Et- medlem fra det sittende styre. Dette medlemmet skal selv ikke være på valg.
(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.

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 i Fjellvang Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 11.06.2024 Kl. 18:00

Sted: Knutepunkt Fjell

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr 3 864 957,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Fra valgkomitéen

* Honorar til ekstern styreleder foreslås fastsatt til kr. 395000.- for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetalingen skjer etterskuddsvis etter avtale mellom styreleder og forretningsfører.

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

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

* Oppgangsansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

* Vaskeriansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

Forslag til vedtak: * Honorar til ekstern styreleder foreslås fastsatt til kr. 395000.- for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetalingen skjer etterskuddsvis etter avtale mellom styreleder og forretningsfører.

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

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

* Oppgangsansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

* Vaskeriansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag

5. Innkomne forslag

5.1 Kjøp eller salg av det røde huset (innsendt av styret) (Krever 2/3 flertall)

Etter innspill fra styremedlemmer i Velforeningen Det Røde Huset er det ønskelig med en behandling om kjøp eller salg av huset.

Det er de 4 borettslagene på Fjell som eier området hvor Det Røde Huset er skilt ut som egen enhet inkludert parkeringsplassen i Huset i dag benyttes av Fjelldalen borettslag som leier kontorlokaler og lagerplass samt utleielokale for Fjells beboere.

Det er innhentet takst på huset som ligger på ca 6. mill.

Saken er flg: Ønsker noen av de 4 borettslagene å kjøpe huset?

Vi ber styrene behandles saken og gi svar tilbake til undertegnede.
Hvis alle går for salg, vil det bli fremmet eget forslag til de respektive generalforsamlinger om salg av huset.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Fjellvang borettslag godkjenner salg av eiendommen gnr 24, bnr 28 i Drammen kommune, "Det røde huset på Fjell" i henhold til styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styret i Fjellvang brl. vedtok i sitt styremøte og sak nr. 54/24 å anbefale generalforsamlingen hvor styret anbefaler å si ja til salg. Se for øvrig vedlegg bakerst i dette heftet.

5.2 Garasjelaget (Innsendt av Audhild Sørensen) (Krever 2/3 flertall)

Garasjelaget er oppløst og vedtektene må derfor endres.

Forslag til vedtak: Punkt 5-3 kjøring og parkering underpunkt (6) må slettes og underpunkt (1) må rettes opp og fjerne parantes med informasjon om garasjelag, da garasjelaget ikke eksisterer lenger.

Styrets innstilling: Styret i Fjellvang har ikke formelt overtatt A/L Garasjelaget pt. Dette har vi meddelt dagens eiere av garasjene at vi utsetter frem til 2025. Altså fortsetter A/L Garasjelaget videre drift frem til saken om overtagelse fremmes på generalforsamlingen i 2025. Vedtektene endres ikke før borettslaget har overtatt A/L

Garasjelaget. Forslaget forkastes.

5.3 Mistillitsforslag mot styret (Innsendt av Audhild Sørensen)

Ved forrige generalforsamling var det så mye kaos. Det kom frem at styreleder og styret ikke klarer å samarbeide. Flere i styret stilte seg ikke bak sakene som var lagt frem som forslag fra styret. Kan vi ha et styre der styremedlemmer og styreleder ikke kan snakke sammen?

Det kom informasjon om mulig underslag i styret, fra en som ikke var i styret. Dette er tydeligvis informasjon det ikke var meningen skulle komme ut. Er det da lekkasje fra styret av taushetsbelagt informasjon? Og om det er mistanke om underslag, kan vi da ha tillit til styret?

Forslag til vedtak: Mistillitsforslag vedtas og hele styret må trekke seg.

Nytt styre og ny styreleder må velges og tidligere medlemmer av styre kan melde seg om de ønsker.

Styrets innstilling: Styret har siden forrige generalforsamling hatt gode samtaler og møter, hvor arbeidsmiljø har vært fokus. Vi har hatt utfordringer i styret, men mener nå at vi er på rett vei.

Dette begrunnes blant annet med at det signerte skrivet fra 7 styremedlemmer ved forrige generalforsamling er trukket i sin helhet. Alle uenigheter som førte til at brevet ble skrevet, er nå ryddet opp i.

Styret støtter ikke forslaget. Forslaget forkastes.

5.4 Folk som henger på brannveranda (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det er begynt å samle seg folk på brannveranda i 9 etg i B blokka. De drar søppel dit, står og røyker og henger og bråker. De klatrer inn og ut av vinduet for å komme dit. Jeg har bedt de gå og spurt om de bor her, og minst en sa nei. Dette oppleves utrygt da jeg har barn. Ønsker at styret sørger for at brannveranda ryddes jevnlig og ser på muligheten til vakthold som vi hadde tidligere.

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for vakthold og hvor mye dette vil koste.

Styrets innstilling: Historisk sett er vakthold forsøkt tidligere, men dette blir dyrt. Vi vil også be vaktmester og oppgangsansvarlig hjelpe oss i dette henseende.

Styret støtter ikke forslaget om vakthold ut over vaktmester og oppgangsansvarlig. Forslaget forkastes.

5.5 Plater, rot og uferdig vegg på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det står veggplater fra oppussing etter brannen på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 B 9.etg, og veggen på veranda er ikke ferdig oppusset (er den glemt?)

Forslag til vedtak: Styret sørger for å rydde brannveranda og ferdigstilling av veggen

Styrets innstilling: Det jobber ulike entreprenører her i vårt brl. for tiden ifbm. brannsikring av tak- og balkonger. Vår entreprenør blir jevnlig påminnet om å rydde i våre ulike fellesarealer, også på de balkongene som det jobbes i i våre ulike i 9. etg. Prosjektet forventes ferdig tidlig i juni.

5.6 Garasjelaget er oppløst. Hva skal skje med garasjene? (Innsendt av Audhild Sørensen)

Garasjelaget har oppløst seg selv. Som garasjeeier vil jeg at det skal utredes om garasjene skal rives, om det skal bygges nye og hvordan vi som garasjeeiere skal forholde oss fremover med tanke på at vi har sagt fra oss vår parkeringsplass når vi fikk plass i garasje. Hva skjer om det rives? Får vi forkjøpsrett på evnt nye garasjer?

Forslag til vedtak: nr 1 Styret utreder kostnader til riving og omgjøring til nye garasjer evnt parkeringsplass.

nr 2 garasjeeiere gis forkjøpsrett/fortrinnsrett ved evnt bygging av nye garasjer.

nr 3 Styret sørger for å ha en plan for parkeringsplasser for garasjeeiere om /når garasjer rives.

Styrets innstilling: Se også pkt. 5.2. Styret ønsker å formelt overta anlegget men dette skjer nok ikke før i 2025 da saken må fremlegges gå general fs. Dette er også meddelt alle brukere av dagens garasjer og A/L Garasjelaget.

Nærmere informasjoner om dette som du viser til i pkt.

1,2 og 3 er for øvrig meddlet A/L Garasjelaget.

5.7 Reversere økningene av felleskostnader (innsendt av Waseem Shahzad)

Regnskapet for 2022 viser en egenkapital på ca. 42,4 millioner og i tillegg hadde vi 5,3 millioner i overskudd. Vi som beboere kan derfor ikke se grunnlag for økning i felleskostnader. Hele 2 ganger de siste 6 måneder har styret økt felleskostnader.

Beboere blir nå tvunget til store utlegg i forbindelse med flere prosjekter styret har valgt å gjennomføre, og av den grunn økt betraktelig felleskostnader den siste perioden.

Flere av prosjektene kunne avventes når vi nettopp opplever høye utgifter i alle former i samfunnet generelt. En stor andel av beboere i vårt nærområde er ressurssvake, og den kraftige økningen i felleskostnader påvirker den allerede harde økonomien ekstra.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Begge økningene gjort i september 2023 og januar 2024 reverseres. Felleskostnader settes til lik hva de var i 2023.

Styrets innstilling: Styret jobber hele tiden med å se på muligheter for å spare kostnader der det er mulig. Dette arbeidet vil fortsette i neste styreperiode. Likevel er det slik at vi er nødt til å ha felleskostnader som dekker kostnadene som er i borettslaget, og mange av disse er faste.

Styret tar likevel med seg innspill om å sette prosjekter på vent, og vil ikke starte nye prosjekter uten at det er helt nødvendig eller noe som pålegges oss. Styret ser på muligheten for å holde felleskostnadene på et stabilt nivå fremover, men vil hele tiden måtte ta hensyn til at borettslaget skal kunne betale sine forpliktelser. For 2024 er det med dagens felleskostnader budsjettert med et underskudd på nesten 3 millioner i tillegg til at vi skal betale ca 5 millioner i avdrag på borettslagets lån. Det er dessverre ikke rom for å redusere felleskostnadene akkurat nå.

Styrets støtter ikke forslaget. Forslaget forkastes.

5.8 Parkeringskort-ordning avvikles (innsendt av Waseem Shahzad)

Ordning med p-kort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Plasseier vet som regel hvem som har parkert på plassen hans/hennes. Og er det noen feilparkering på hans/hennes plass, så har vedkommende liten mulighet til å gjøre noe med det, så ikke P-service har vært og sjekket. I tillegg vet vi at andre borettslag på fjell har avviklet parkeringskort-ordning for sine beboere.

Når man vet at P-service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et kort i bilen.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: P-kort ordning fjernes i nåværende form

Styrets innstilling: Vi har hatt møte med P-Service. som har sendt oss en prøve-app på beboer og gjestekort. Vi har også sett på muligheten for å lage kortene selv - noe som vil bli rimeligere enn dagens løsning.

Styret ber om generalforsamlingens forståelse for at vi må bruke mer tid på dette. Videre får styret fullmakt til å velge den beste løsningen og iverksette dette når løsning er valgt. Forslaget forkastes.

5.9 Gjestekort-ordning avvikles, kun beboerkort-ordning beholdes (innsendt av Waseem Shahzad)

Dette forslaget er et alternativ til punkt 5.8. Dersom punkt 5.8 får flertall, vil ikke denne saken være aktuell.

Ordning med gjestekort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Det er veldig lite p-plasser for gjester, og gjester trenger ofte å parkere langt unna der de er på besøk. En som er på besøk, trenger først å kjøre til den en besøker for å hente gjestekortet, og deretter kjøre tilbake etter endt parkering. Hvis en glemmer å levere, så er det dyrt å anskaffe nytt kort.

Når man vet at P-Service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et gjestekort i bilen til besøkende. Ikke minst, når vi vet at de andre borettslagegne ikke har noe kort-ordning overhodet. Når kortene koster såpass mye som de nå gjør, så er det vanskelig å anskaffe seg flere kort, hvis det skulle være behov ved stort besøk.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Ordning med gjestekort avvikles, kun elektronisk registrering beholdes for gjesteparkering. Beboerkort-ordning beholdes.

Styrets innstilling: Vi har hatt møte med P-Service. som har sendt oss en prøve-app på beboer og gjestekort. Vi har også sett på muligheten for å lage kortene selv - noe som vil bli rimeligere enn dagens løsning.

Styret ber om generalforsamlingens forståelse for at vi må bruke mer tid på dette. Videre får styret fullmakt til å velge den beste løsningen og iverksette dette når løsning er valgt. Forslaget forkastes.

5.10 Tilleggspunkt i vedtektenes pkt. 11-1 (innsendt av Waseem Shahzad) (Krever 2/3 flertall)

Det er både uheldig og ugunstig at vi skal ha styremedlemmer som selv ikke bor i borettslaget, og dermed ikke har noen økonomiske interesser for hva som skjer i borettslaget. Dette må dermed gjøres noe med, og bør sikres med en endring/tillegg i vedtektenes pkt. 11-1 som et tillegg (a):

"styremedlemmer - inkludert styreleder skal velges blant beboere i borettslaget."

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Endring i vedtekter pkt. 11-1 med tillegg (a):

"Styremedlemmer - inkludert styreleder skal velges blant beboere i borettslaget."

Styrets innstilling: Drift av borettslaget må skje etter Lov om Burettslag. Denne loven er ufravikelig på de fleste punkter. Det betyr at man ikke kan ha vedtekter som avviker fra loven hvis ikke loven har klare bestemmelser om at det kan gjøres unntak. Om valg av styre sier loven følgende; §8-1.Styre Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

Det betyr at vedtektene ikke kan ha begrensninger i hvem som kan velges inn i styret i borettslaget. Den ene begrensningen er de som loven setter; at det skal være en fysisk person og at denne personen må være myndig.

Dette vil være et ugyldig vedtak. Styret støtter derfor ikke forslaget. Forslaget forkastes.

5.11 Endring av vedtektenes pkt. 11-3 Styrets vedtak, (2): (2) (innsendt av W. Shahzad) (2/3 flertall)

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

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: 11-3 (2) endres til:

"styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall av de stemmeberettigede, men likevel minst 1/5 del av andelseiere, fatte vedtak om:" (øvrige under pkt. 1-6 gjenstår uendret)

Styrets innstilling: Dagens pkt 11-3 (2) i vedtektene er i tråd med Lov om Burettslag og kan ikke endres da loven er ufravikelig på dette punktet. Se forslag over. Styret støtter ikke forslaget. Forslaget forkastes.

5.12

Valgkomiteens medlemmer - og deres relasjon til styremedlemmer (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

Valgkomiteen skal ikke ha medlemmer, som er i relasjon til noen i styret, hverken direkte eller indirekte. Det skal heller ikke være noen styremedlemmer i valgkomiteen.

Forslaget har bakgrunn i at det i senere årene har vært medlemmer av valgkomiteen som enten er i familie med et styremedlem, eller har en annen direkte/indirekte tilknytning som i utgangspunktet gjør vedkommende inhabil. Også fare for å bli mistenkt for at styret eller medlemmer av styret påvirker valgkomiteens arbeid. Dette er uheldig, og bør unngås. For å få til det, vil det kreve en endring i vedtektenes pkt.NB! 11-6 (3), som dermed må fjernes.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 11-6 (3): "Valgkomiteen kan ha med maksimum 1-Ett- medlem fra det sittende styre. Dette medlemmet skal selv ikke være på valg" kuttes fra vedtektene.

Vedtektenes pkt. 11-6 (4) blir dermed 11-6 (3)

Styrets innstilling: Styret bestreber seg på å unngå familiære forhold, og vil jobbe tett med valgkomiteen i fremtidig utvelgelse av styremedlemmer.

Alle er velkomne til å melde sitt kandidatur til verv. Styret foreslår at vedtektene beholdes slik de er i dag. Forslaget forkastes.

5.13 Endring av vedtektenes pkt.12-7 Vedtak på generalforsamlingen (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen."

Endres til:

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, hvis det er saker av særlig interesse for andelseiere/beboere."

Slike saker kan måtte foreslås som benkeforslag fra 1-Ett, eller flere. Disse kan vedtas med et flertall.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Endring av pkt 12-7 Vedtak på generalforsamlingen (1) vedtas

Styrets innstilling: Lov om burettslag har følgende bestemmelse om saker som kan tas opp på generalforsamlingen; § 7-8.

Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, og ikkje anna følgjer av særleg lovføresegn. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking som nemnd i § 7-14,
3. det blir valt styremedlemmer der nokon står på val,
4. det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

Forslaget til endring av vedtektenes pkt 12-7 er i strid med denne bestemmelsen i loven og vil derfor ikke være gyldig. Styret støtter ikke forslaget. Forslaget forkastes.

5.14 Honorar til styreleder settes til maksimum NOK 250 000,- per år (innsendt av Waseem Shahzad)

Styreleder har i siste år fått nærmere 400 000,- i året. Dette er urimelig høyt, selv med tanke på ansvar og arbeidsmengden det innebærer for vedkommende. Dette sender dårlig signal til beboere her som stadig opplever økning i felleskostnader. Styrelederes verv er frivillig, og ikke en jobb.

Leder har uansett NBBO å søke hjelp hos, både i budsjettarbeid og i vanskelige saker ellers.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Forslag til vedtak: Honorar til styreleder settes til maksimum 250 000,- uten mulighet for møtegodtgjørelse

Styrets innstilling: Lov om burettslag har følgende bestemmelse om honorar til styret:

§ 8-4.Vederlag Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

Det betyr at det ikke kan settes andre begrensninger til styrehonorar enn at det skal vedtas av generalforsamlingen. Styret viser til fastsetting av styrets honorar, sak 4.

5.15 Digital løsning på gjesteparkering (innsendt av Kristina Sippo)

Ser ut at det er på tide å starte med digitale løsninger på gjesteparkering ved elektronisk registrering av kjennemerke til kjøretøy. Veldig dumt å gå frem og tilbake for å levere/hente kort når kommer gjester. Jeg vet at andre borettslag bruker forskjellige App'er på telefoner og det funker ganske effektivt i noe år. Det samme gjelder egne p-plass. Hvert kort (blått og grønne til gjester) koster 400 kroner. Det er penger. Hadde vært lurt å gi sjanse til de som vil bruke moderne løsninger. Det er jo 2024 år ute.

Forslag til vedtak: *Det har ikke kommet forslag til vedtak.*

Styrets innstilling: Styret hadde denne saken oppe på sitt styremøte den 2.april. Styret er ikke uenig og ser naturligvis også at elektronisk betalingssystem har kommet for å bli. Vi ber generalforsamlingen om å gi styret tid og mulighet for å finne en god løsning på app-basert betalingsløsning i dette henseende. Kanskje også vi kan implementere våre øvrige kostnader på våre parkeringsgebyrer i tillegg.

Se forøvrig sak 5.8. og 5.9.

5.16 Markedsverdi leilighet (innsendt av Kristina Sippo)

I Juni 2023 leilighet med 3 soverom ble solgt for 2.5 mil. Mens nå, etter økning av fellesutgifter ble samme type leilighet i samme oppgang, ca samme tilstand solgt kun for 2 mil. Dvs 0.5 mil tap. Hvordan kan styret kommentere det?

Forslag til vedtak: *Det har ikke kommet forslag til vedtak.*

Styrets innstilling: Det vil alltid være usikkert om nivåene er like ved salg av leiligheter i vårt brl. Noen kan være heldige å få til takst, noen mer enn takst, i dette tilfellet lavere. Styret mener at fellesutgiften alene ikke vil være retningsgivende her. Også rentenivået spiller inn, leilighetens beliggenhet, vedlikehold osv.

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Styreleder for 2 år - velges for Kjell Olsen

Forslag til vedtak: Valgkomitéen foreslår at Kjell Olsen innstilles som styreleder i 2 år.
Kjell Olsen (70) er pensjonist, tidligere utdannet driftsøkonom med elektroteknisk bakgrunn, og har bred erfaring fra salg og markedsføring til el-entreprenører og -industrien. Han har også bred erfaring som tillitsvalgt innenfor idretten, og har også vært styreleder for et mindre borettslag bestående av 72 enheter. I dette borettslaget var han styreleder i 18 år. Han har vært styreleder i Fjellvang Borettslag siden høsten 2023.

6.2 Fire styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer på valg:

Styremedlem - Rosanna Faye Freeman Danso
Styremedlem - Fatehkhan Saaie
Styremedlem - Thomas Kofi Tawiah
Styremedlem - Astrid Flønes

Forslag til vedtak: Rosanna Faye Freeman Danso gjenvelges for 2 år.
Mustafa Ghulam, ny, velges for 2 år.
Thomas Kofi Tawiah gjenvelges for 2 år.
Richard Correia Nilsen, ny, velges for 2 år.

6.3 Tre varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer på valg:
Varamedlem - Kristin Lahn-Johannessen
Varamedlem - Yusuf Iman
Varamedlem - Martha Østvoll

Forslag til vedtak: Varamedlem - Kristin Lahn-Johannessen
Varamedlem - Janne Beate Wick
Varamedlem - Martha Østvoll

6.4 Valgkomitè

Valgkomitéen har bestått av:
Tor Kristensen - ønsker ikke gjenvalg
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg
Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Richard Correia Nilsen - ønsker ikke gjenvalg
Varamedlemmer:
Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad

Forslag til vedtak: Torkil Øien - ny
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg

Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Halil Tanaci - ny
Varamedlemmer:
Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad
Foreslått valgkomité og varamedlemmer gjenvelges for 1 år.

6.5 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 31.12.2023. Borettslaget kan stille med 10 delegater/varadelegater.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styret, i tillegg til fastmøtende varamedlem, deltar som delegater for Fjellvang Borettslag.

Med vennlig hilsen for styret

21.05.2024

Kjell Olsen

Styrets årsmelding 2023 for Fjellvang Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Kjell Olsen
Styremedlem, May Bungaroo
Styremedlem, Zübeyde Øzmen
Styremedlem, Astrid Flønes
Styremedlem, Hilde Annette Wang
Styremedlem, Gunn Myrås Carlsen
Styremedlem, Thomas Kofi Tawiah
Styremedlem, Rosanna Faye Freeman Danso
Styremedlem, Fatehkhan Saaie

Varamedlem, Kristin Lahn-Johannessen
Annet, Ragnhild Olsen (ansatt sekretær/kontormedarbeider).

Varamedlem, Martha Østvoll
Varamedlem, Yusuf Idris Iman

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Jakob Wang, Stine Thunes, Richard Correia Nilsen, Tor Kristensen og Rosanna Faye Freeman Danso har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegater: Kjell Olsen, Astrid Flønes, Thomas Kofi Tawiah, Fethekhan Saaie, May Bungaroo, Zübeyde Özmen, Gunn M. Carlsen, Hilde Annette Wang Og Madiha Ahmed

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 19 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 196 saker.

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

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

Saker som er under arbeid:

- HMS
- Utbedring tak- og balkonger (brannkrav)
- Nbbo og VLP (fremtidig vedlikeholdsplan)
- Rehabilitering/bytte av 12 stk heiser.
- Bytte av brannkvalifiserte dører i fellesarealer
- Bytte av dører andelseiere (ca. 300)
- Garasjelaget
- Hjemmeside
- Kommunale boliger, utfordringer i denne forbindelse
- Oppgradering div. alarmer (2G fases ut).
- Ekstern renhold
- lekeplass v/LH 37
- Oppfølging, rutiner, justeringer oppgangs-vaskeri -og vaktmesteransv.
- Støy, justering ventilasjonsanlegg i LH 25
- Oppfølging reklamasjoner i div. leiligheter i LH 25
- Oppfølging opprydding, renhold, manglende reparasjoner/vedlikehold i LH 25
- Lading av el-rullestoler eller annen hjelpemiddel,plassering, strømtilførsel
- Siktelse fra Sør-øst politidistrikt vedr. brann - og eksplosjonsvernloven.
- Klager fra and.eiere på støy, bråk, feilparkering, ikke deltagelse i fellesoppgaver.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Vedlikehold/utskiftning av radiatorer, 2018/19
- Kontinuerlig oppgradering av brannvarslingsanlegget, røykdetektorer etc. 2019
- Oppgradering kameraovervåking, 2023
- Kontinuerlig oppgradering, sjekk el-anlegg herunder el-bil/motorv. 2022
- Oppgradering, sjekk brannslanger, brannskap, røykluker, 2023
- Bytte av alle heisene i LH 25, 2023
- Kontinuerlig vedlikehold, bytte av fellesdører og vinduer, 2019
- Vedlikehold, bytte lyskilder inne/ute, 2023
- Kontinuerlig service låser, dører, sylindere, 2023

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/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i 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.

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 25.000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker

og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

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

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

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 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

06.02.2024

Kjell Olsen

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 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**26 090 563**	**25 924 423**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-3 750 582	5 191 275
Tilgang Bygg	-100 000	-150 000
Opptak lån / avdrag på lån	-4 907 321	-4 779 817
Andre forhold som påvirker disp midler	-2 355 143	-95 318
Årets endring i disponible midler	**-11 113 046**	**166 140**
Disponible midler 31.12	**14 977 517**	**26 090 563**

Tilgang bygg gjelder påkostning relatert til heisprosjekt.

Andre forhold som påvirker disponible midler, knytter seg til salg av tomt til Fjellhagen Borettslag, som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2017. Videre foreligger aktivering og avskrivning av eiendeler (kameraovervåkningsanlegg og infrastruktur for elbilladere).

Resultatregnskap Fjellvang Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	46 780 176	45 871 589	45 859 400	51 062 898
Andre inntekter	1	263 755	137 094	105 000	220 000
Gevinst v/salg anleggsmidler	1	217 550	0	0	0
Sum inntekter		**47 261 481**	**46 008 683**	**45 964 400**	**51 282 898**
Kostnader					
Personalkostnader	2	2 389 223	1 664 586	1 883 813	2 288 938
Avskrivninger	3	299 481	9 987	0	0
Kommunale avgifter		7 270 835	6 520 451	9 000 000	9 590 000
Strøm og annen energi	4	6 647 581	6 414 581	7 557 504	8 007 681
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	19 949 770	13 795 070	10 609 500	20 629 500
Løpende driftskostnader	6	5 646 719	3 789 353	4 619 361	4 642 362
Administrativ konsulentbistand	7	779 710	850 548	995 954	830 769
Digitale tjenester		1 875 445	1 707 167	2 290 000	2 060 000
Forsikringer		822 362	745 654	1 044 473	972 762
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		132 033	160 102	161 000	135 000
Andre driftskostnader	8	615 818	455 115	565 000	621 400
Tap på fordring	9	18 987	0	0	0
Sum driftskostnader		**46 447 963**	**36 112 616**	**38 726 605**	**49 778 412**
Driftsresultat		**813 518**	**9 896 068**	**7 237 795**	**1 504 486**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		69 296	54 122	0	0
Rentekostnader		4 631 256	4 758 779	4 533 907	4 405 777
Andre finanskostnader		2 140	136	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-4 564 100**	**-4 704 793**	**-4 533 907**	**-4 405 777**
Årets resultat		**-3 864 957**	**5 191 275**	**2 703 888**	**-2 901 291**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-3 750 582	5 191 275	0	0
Sum disponeringer		**-3 750 582**	**5 191 275**	**0**	**0**

Balanse - Fjellvang Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	3 332 032	3 514 481
Bygninger	10	207 667 893	207 567 893
Andre driftsmidler	3	2 642 898	105 306
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	52 900	52 900
Sum anleggsmidler		**213 695 722**	**211 240 580**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		514 640	225 252
Erstatningsmessige skader		27 271	0
Andre fordringer		1 242 776	1 059 127
Andre omløpsmidler	12	457 500	571 875
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 449	0
Innestående på driftskonto	13	18 325 489	34 015 843
Innestående på særvilkår - skattetrekk		18 430	25 149
Sum omløpsmidler		**20 588 554**	**35 897 246**
SUM EIENDELER		**234 284 276**	**247 137 826**

Balanse - Fjellvang Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		52 700	52 700
Opptjent egenkapital		45 470 431	49 221 013
Sum egenkapital	**14**	**45 523 131**	**49 273 713**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	15	171 102 409	176 009 730
Borettsinnskudd		12 047 700	12 047 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		268 512	542 305
Gjeld til forretningsfører		1 100	0
Leverandørgjeld		4 894 087	7 373 684
Skyldig off. myndigheter		38 060	45 558
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		80 175	59 830
Påløpne renter		24 845	25 558
Annen kortsiktig gjeld		304 258	1 759 748
Sum gjeld		**188 761 145**	**197 864 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**234 284 276**	**247 137 826**

Sted:_____, dato:_____

Kjell Olsen Styreleder	Zübeyde Øzmen Styremedlem	Astrid Flønes Styremedlem
Hilde Annette Wang Styremedlem	Fatehkhan Saaie Styremedlem	Thomas Kofi Tawiah Styremedlem
Rosanna Faye Freeman Danso Styremedlem	May Bungaroo Styremedlem	Gunn Myrås Carlsen Styremedlem

Noter Fjellvang Borettslag

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.

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 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	39 319 720	38 548 941
3602 Leieinntekt varme / brensel	7 457 356	7 311 048
3645 Leie motorvarmere	3 100	11 600
3622 Strømforbruk elbil	113 274	19 737
3690 Utleie antenneplass	18 229	16 957
3696 Andel overskudd P-Service	99 793	100 400
3699 Andre driftsinntekter	32 459	0
3800 Gevinst ved avgang anleggsmidl.	217 550	0
Sum	**47 261 481**	**46 008 683**

Konto 3800 «Gevinst ved avgang anleggsmidl.» gjelder salg av tomt til Fjellhagen Borettslag, som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2017.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til sekretær	299 231	329 341
5111 Honorar til tillittsvalgte	968 100	523 400
5137 Andre lønnskostnader	19 200	0
5150 Opptjente feriepenger	77 877	59 932
5330 Styrehonorar	730 800	602 000
5400 Arbeidsgiveravgift	283 034	205 118
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 981	8 450
5890 Andre refusjoner	0	-63 656
Sum	**2 389 223**	**1 664 586**

Antall utbetalte arbeidstimer til sekretær, tillitsvalgte og styremedlemmer utgjør 2,87 årsverk sysselsatt.

Noter Fjellvang Borettslag

Note 3 - Anleggsmidler

	Inventar	Elbilalder infrastruktur	Kameraovervåking	Elbilalder infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 936	1 719 912	0	0
Årets tilgang :	0	0	744 772	477 695
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	245 702	31 032	22 747
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 474 210	713 740	454 948
Årets avskrivninger :	0	245 702	31 032	22 747
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 2023	År 2022
6340 Lys, varme	6 647 581	6 414 581
Sum	**6 647 581**	**6 414 581**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6543 Vaskerianlegg	190 717	122 858
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	113 994	402 878
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 791 910	2 542 291
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	79 089	18 228
6640 Periodisk vedlikehold	15 799 061	10 583 815
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	-25 000	125 000
Sum	**19 949 770**	**13 795 070**

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» omfatter flere vedlikeholdsprosjekt. Kostnader knyttet til hvert enkelt prosjekt er som følger:

- Malerarbeid kr 4.636.385, -
- Bytte av røykdetektorer kr 394.466, -
- Branntetting kr 428.910, -
- Brannvann/brannskap kr 2.634.119, -
- Oppussing kontor kr 100.096, -
- Brannsikring av tak kr 2.328.473, -
- Heisprosjekt kr 4.992.656, -
- Ny trapp kr 283.956, -

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
4390 Beholdningsendring varer for videresalg	114 375	0
6330 Vaktmestertjenester	3 401 215	3 172 844
6360 Renholdstjenester beholdere	201 325	214 733
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 667 990	230 868
6780 Andre driftsavtaler	261 813	170 908
Sum	**5 646 719**	**3 789 353**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	5 100	10 100
6710 Forretningsførerhonorar	613 968	596 664
6711 Honorar administrative tjenester	722	0
6725 Honorar for juridisk bistand	159 920	243 784
Sum	**779 710**	**850 548**

Noter Fjellvang Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6390 Kostnader "Det røde huset"	50 000	79 299
6391 Parkeringsleie	260	0
6400 Leie maskiner	21 112	0
6500 Verktøy	4 250	5 612
6540 Inventar	26 990	0
6550 Driftsmateriale	32 509	14 057
6551 Datautstyr (hardware)	13 614	36 147
6553 Lisenskostnader	21 421	8 806
6555 IT-tjenester	1 995	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	965	1 969
6580 Kjøp av parkeringskort	32 275	25 206
6790 Annen fremmed tjeneste	7 030	0
6800 Kontorrekvisita	36 346	44 283
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	36 363	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	17 700	6 600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 192	22 133
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	7 922	1 524
7420 Gave og tilskudd	12 893	9 949
7450 Kontingent boligbyggelaget	132 000	132 000
7710 Styremøter	19 077	23 556
7720 Generalforsamling / Årsmøte	79 043	27 541
7770 Bank og kortgebyrer	10 008	10 016
7781 Sosiale tiltak	6 758	0
7790 Annen kostnad	38 097	6 416
Sum	**615 818**	**455 115**

Konto 6390 gjelder velforeningen «Det røde huset». Velforeningen 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 2023 ble det utbetalt kr 50.000, - fra Fjellvang Borettslag til velforeningen.

For 2023 har velforeningen et årsresultat som viser underskudd på 75.944, - og en egenkapital på kr 116.486, - .

Note 9 - Tap på fordring

	År 2023	År 2022
7830 Tap på fordringer	18 987	0
Sum	**18 987**	**0**

Note 10 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	2 985 550	3 168 000
1151 Påkostning tomt	346 481	346 481
1100 Bygninger	58 034 065	58 034 065
1101 Rehabilitering og påkostninger	148 362 063	148 262 063
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	1 271 765	1 271 765
Sum	**210 999 925**	**211 082 374**

Konto 1101 «rehabilitering og påkostning» er økt med kr 100.000, - i 2023. Beløpet relateres til pågående heisprosjekt, hvor dybde i heissjakt økes.

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	

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

Eierandelene har følgende fordeling:
Fjelldalen borettslag - 8,42%
Fjellhagen borettslag - 36,45%
Fjellvang borettslag - 34,99%
Fjellheim borettslag - 20,14%

Pr 31.12.23 har sameiet et årsresultat på kr 3.570.539,- og en egenkapital på 31.682.260,-.

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

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

Pr 31.12.23 har sameiet et årsresultat med underskudd på kr 226.765,- og en egenkapital på 1.387.337,-.

Noter Fjellvang Borettslag

Note 12 - Andre omløpsmidler

	År 2023
1460 Beholdning varer for vidresalg	684 962
1461 Nedskrivning av varelageret for ukurans	-227 462
Sum	**457 500**

Varelager bestående av betalingsautomater. Varelager vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varelageret er nedskrevet med 20 % i 2023.

Note 13 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1920 Bankinnskudd DNB	0	474 423
1921 Bankinnskudd 2200 27 53719	116 550	104 617
1922 Bankinnskudd motorvarme 0540.72.63865	0	67 606
1923 Plasseringskonto 31+	4 050 767	0
1930 Driftskonto Boligbanken	14 158 171	33 369 197
Sum	**18 325 489**	**34 015 843**

Note 14 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	52 700	52 700
Opptjent egenkapital	45 470 431	49 221 013
SUM EGENKAPITAL	**45 523 131**	**49 273 713**

Klientnr. 59 Fjellvang Borettslag org.nr. 954152189

Note 15 - 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:	176 009 730
Avdrag i perioden:	4 907 321
Lånesaldo 31.12:	**171 102 409**
Saldo 5 år frem i tid:	145 235 667

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189110	71	406 177	28 838 567
	36	399 738	14 390 568
	36	397 915	14 324 940
	36	362 437	13 047 732
	36	360 250	12 969 000
	36	357 212	12 859 632
	36	353 203	12 715 308
	72	307 883	22 167 576
	36	296 097	10 659 492
	36	265 358	9 552 888
	36	237 413	8 546 868
	1	233 282	233 282
	4	217 365	869 460
	5	215 542	1 077 710
	3	210 925	632 775
	6	185 410	1 112 460
	36	174 961	6 298 596
	5	161 110	805 550

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	Kjell Olsen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Fatehkhan Saaie (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Thomas Kofi Tawiah (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Rosanna Faye Freeman Danso (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Astrid Flønes (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Gunn Myrås Carlsen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Hilde Annette Wang (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Zübeyde Øzmen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	May Bungaroo (sign.)	16.04.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

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 3.864.957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

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, 17. april 2024
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023
SAMEIET FJELL FYRINGS- OG SERVICESENTRAL

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Akto oppvarming	1	16 659 774	13 952 431	16 659 773	20 373 124
Akto vaktmester	1	9 720 536	8 835 948	9 720 536	10 083 917
Akto uteområder	1	-	623 334		
Salg av driftsmiddel/eiendel	1	625 000	15 000		
Sum driftsinntekter		**27 005 310**	**23 426 713**	**26 380 309**	**30 457 041**
Driftskostnader					
Lønn og personal kostnader	2	6 928 188	7 355 852	8 175 536	7 955 917
Revisjonshonorar	3	15 625	15 000	15 750	16 000
Avskrivninger varige driftsmidler	4	3 064 478	2 322 332	2 174 650	3 265 732
Brenselskostnader	5	9 181 508	8 922 765	9 150 000	9 350 000
Vedlikehold fyringsanlegg	6	770 846	873 362	1 865 000	9 788 300
Vedlikehold vaktmester/uteområde	7	1 106 116	546 885	1 250 000	1 520 000
Forsikringer		109 609	75 396	80 000	113 000
Kjøp av tjenester	8	919 885	500 316	623 523	598 524
Andre driftskostnader	9	1 320 295	1 771 883	1 906 800	1 576 300
Vedlikehold/investering (budsjett)					472 000
Sum driftskostnader		**23 416 550**	**22 383 790**	**25 241 259**	**34 655 773**
Driftsresultat		**3 588 760**	**1 042 924**	**1 139 050**	**-4 198 732**
Renteinntekter		153 259	45 788	45 000	50 000
Andre finansinntekter		179			
Rentekostnader		171 660	77 102	153 700	183 000
Netto finanskostnader/inntekter		**-18 222**	**-31 314**	**-108 700**	**-133 000**
Årets resultat		**3 570 539**	**1 011 610**	**1 030 351**	**-4 331 732**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		3 570 539	1 011 610		
Vintervedl.h.fond oppløst			-5 000 000		
Overført annen egenkapital(vedl.h.fond)			5 000 000		
Sum disponeringer		**3 570 539**	**1 011 610**		

Balanse pr 31.12.23
Sameiet Fjell Fyrings- og Service sentral

Eiendeler

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4	2 141 350	2 213 132
Tomt		211 134	211 134
Andre anleggsmidler/driftsutstyr	4	15 317 757	17 186 388
Transportmidler, maskiner, inventar og lign.	4	3 885 176	2 043 118
Sum varige driftsmidler		**21 555 417**	**21 653 772**
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd øremerket vintervedl.h.fond		-	-
Langsiktig fordring			
Netto pensjonsforpliktelse/overfinansiering	2	741 570	787 071
Sum langsiktig fordring		**741 570**	**787 071**
Sum anleggsmidler		**22 296 987**	**22 440 843**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	2 514 087	229 958
Andre omløpsmidler			
Beholdning av gass, biobrensel	11	624 963	651 713
Bankinnskudd og kontanter			
Kasse, bankinnskudd	12	12 716 372	11 045 460
Sum omløpsmidler		**15 855 422**	**11 927 130**
Sum eiendeler		**38 152 409**	**34 367 972**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskudd fra sameierne	13	5 130 600	5 130 600
Sum innskutt egenkapital		**5 130 600**	**5 130 600**
For mye/for lite innkrevd fra sameierne			
For mye/for lite innkrevd fra sameierne	14	26 551 660	22 981 122
Vintervedlikeholdsfond	14	0	0
Sum for mye/for lite innkrevd fra sameierne		**26 551 660**	**22 981 122**
Sum egenkapital		**31 682 260**	**28 111 722**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	15	2 495 745	2 716 658
Sum annen langsiktig gjeld		**2 495 745**	**2 716 658**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	2 900 923	2 447 149
Skyldige offentlige avgifter		415 674	392 234
Annen kortsiktig gjeld	17	657 806	700 210
Sum kortsiktig gjeld		**3 974 404**	**3 539 592**
Sum gjeld		**6 470 149**	**6 256 251**
Sum egenkapital og gjeld		**38 152 409**	**34 367 972**

Drammen_____2024

I Styret for Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral

Tore Einar Hansen
Styreleder

May Bungaroo
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Anne Grethe Johansen
Styremedlem

Trude Gustava Williamson
Styremedlem

Fredrik Wessel
Ansattes representant

NOTEOPPLYSNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som er den perioden eierne har forpliktet seg til å betale

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter regnskapsårets slutt.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte postene.

Varige driftsmidler

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer som forventes å øke verdien på driftsmidlet tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets forventede levetid. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og kostpris som overstiger kr 15.000,-

Tomten er satt til avskrivningssats 0 %.
Bygningene er vurdert med årlig avskrivningssats på 2%, dvs beregnet økonomisk levetid 50 år.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 1

Driftsinntekter

Inntekter og utgifter skal fordeles mellom sameierne i forhold til den enkeltes sameiepart.
Det blir krevd inn terminvise beløp for oppvarming og vaktmestertjenester.

	Akto oppvarming	Akto vaktmester	Totalt
Fjellhagen Borettslag	6 217 154	3 543 135	9 760 289
Fjellheim Borettslag	2 833 771	1 957 716	4 791 487
Fjellvang Borettslag	6 057 504	3 401 215	9 458 719
Fjelldalen Borettslag	1 551 344	818 469	2 369 813
Sum inntekter borettslag	16 659 774	9 720 536	26 380 310
Salg av driftsmidler			625 000
Sum driftsinntekter			**27 005 310**

Salg av driftsmiddel gjelder innbytte av traktor.

Note 2

Lønn og personal kostnader	**2023**	**2022**
Fast lønn/overtid	4 506 006	4 622 173
Styrehonorar	217 400	212 980
Opptjente feriepenger	553 875	575 997
Arbeidsgiveravgift	862 113	919 053
Yrkeskadeforsikring		437
Pensjonsforsikring,AFP	583 357	804 845
Refusjon NAV (sykemelding)	-30 112	-2 332
Naturalyt., gruppeliv,	149 737	166 503
Andre personalkostnader	85 811	56 196
Sum lønn og personalkostnader	**6 928 188**	**7 355 852**

Antall årsverk sysselsatt : 7,5

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon- OTP-krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.
Det er etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Selskapet benytter både ytelsesbasert og innskuddsbasert pensjonsordning. Fremtidige forventede pensjonskostnader er aktuarberegnet. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen av ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom avtaler i forsikringsselskap.

Yrkeskadeforsikring er i 2023 ikke spesifisert med beløp men inngår i totalen for personalforsikring.

Årets endring av aktuarberegnet pensjonsforpliktelse er en kostnad på kr 45.501,-

Kostnaden ligger i posten" Pensjonsforsikring,AFP".

Pr 31.12.23 er beregnet pensjonsforpliktelse på kr 741.570,- i følge aktuarberegningen.

Note 3

Revisjonshonorar

	2023	**2022**
Sum honorar for lovpålagt revisjon	**15 625**	**15 000**

Note 4

Varige driftsmidler

Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr. 01.11.2003	3 588 866
Tilgang 2023	-
Avskrevet tidligere år	1 375 734
Avskrevet i år	**71 782**
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsmetode	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**2 141 350**

Andre varige driftsmidler	Prod.utstyr	Biokjele	Undersentral	Gass	Gassbrenner	Biobrensel
Anskaffelsesår	2006/2007	2011	2013/2014	2009	2015	2006/2007
Tilgang tidligere år	18 823 382	6 312 260	8 764 264	2 429 258	123 662	7 557 389
Tilgang 2023	-			-		-
Utrangert 2023						
Avskrevet tidligere år	18 823 382	5 406 456	6 147 721	2 429 258	65 695	7 557 389
Avskrevet i år	**-**	**473 420**	**657 320**	**-**	**9 275**	**-**
Økonomisk levetid	6,66år/13,3år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr.31.12.	**0**	**432 385**	**1 959 223**	**0**	**48 692**	**0**

Andre varige driftsmidler	Air-Sep	Trykkøk.pumper	Biokjele 2014	Kompressor	Ombygg. elkjele	Ombygg rør
Anskaffelsesår	2007/2008	2016	2014	2017	2017	2022/23
Tilgang tidligere år	2 147 404	486 150	3 178 572	88 057	415 378	10 084 782
Tilgang 2023	-					18 913
Utrangert 2023						
Avskrevet tidligere år	2 147 404	245 514,16	1 847 545	37 974	158 363	
Avskrevet i år		**36 461**	**238 393**	**6 604**	**31 153**	631 480
Økonomisk levetid	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år	13,3 år
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr.31.12.	**-0**	**204 175**	**1 092 634**	**43 479**	**225 862**	**9 472 215**

Andre varige driftsmidler	Akk.tanker	Gassfaselinjer	Gasskjele	Netpumpe m/mont	**Sum anlegg/utstyr**
Anskaffelsesår	2017	2016	2018	2023	
Tilgang tidligere år	449 646	92 469	1 891 715		**62 844 383**
Tilgang 2023				391 330	**410 242**
Utrangert 2023					
Avskrevet tidligere år	168 618,00	43 345	579 339,22		**45 657 997**
Avskrevet i år	**33 724**	**6 935**	**141 879**	**12 229**	**2 278 873**
Økonomisk levetid	13,33år	13,33	13,33år	13,33år	
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Saldo pr.31.12.	**247 304**	**42 189**	**1 170 498**	**379 100**	**15 317 757**

Maskiner, inventar o.l.	Traktor/utstyr	Feiebil	Plasmaskjærer	Feiemaskin	Gulvvaskem.
Anskaffelsesår	2014	2017	2016	2016	2016
Tilgang tidligere år	856 250	390 169	18 886	35 000	33 282
Tilgang 2023					
Utrangert 2023	-856 250				
Avskrevet tidligere år	856 250	251 984	13 220	29 167	26 001
Avskrevet i år	**-**	**48 771**	**1 889**	**4 375**	**4 160**
Økonomisk levetid	8 år	8 år	10 år	8 år	8 år
Avskrivingsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**0**	**89 414**	**3 777**	**1 458**	**3 120**

Solgt (innbytte) 2023

Maskiner, inventar o.l.	Gressklipper	Varmepumpe	Gressklipper	Lastebil	Snøfreser
Anskaffelsesår	2017	2017	2019	2020	2020
Tilgang tidligere år	25 000	30 000	352 500	716 701	187 500
Tilgang 2023			-		
Utrangert 2023					
Avskrevet tidligere år	25 000	20 000	165 236	194 107	70 350
Avskrevet i år	**-**	**3 750**	**44 063**	**89 588**	**31 267**
Økonomisk levetid	5 år	8 år	10 år	5 år	6 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**0,00**	**6 250**	**143 202**	**433 007**	**85 883**

Maskiner, inventar o.l.	Dvorak rotorklipper	Gresskl./feiem	Gressklipper	Traktor m/utstyr	Strømaskin
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2021	2022
Tilgang tidligere år	193 750	928 764	20 700	243 750	40 000
Tilgang 2023					
Avskrevet tidligere år	53 820	257 990	5 175	54 167	6666,7
Avskrevet i år	**32 292**	**154 794**	**4 140**	**40 625**	**8000,04**
Økonomisk levetid	6 år	6 år	5 år	6 år	5 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**107 638**	**515 980**	**11 385**	**148 958**	**25 333**

Maskiner, inventar o.l.	2 Kombi klippere	Kubota Traktor	Kubota Traktor	Traktorskuff	Skjær til traktor
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023	2023
Tilgang tidligere år					
Tilgang 2023	21 266	904 875	1 437 500	34 000	131 250
Avskrevet tidligere år					
Avskrevet i år	**2 481**	**103 684**	**134 766**	**2 125**	**1 367**
Økonomisk levetid	5 år	8 år	8 år	8 år	8 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Saldo pr. 31.12.	**18 785**	**801 191**	**1 302 734**	**31 875**	**129 883**

Maskiner, inventar o.l.	Varmepumpe	Sum transpmidl/inv mm
Anskaffelsesår	2023	
Tilgang tidligere år		**4 072 252**
Tilgang 2023	26 990	**2 555 881**
Avskrevet tidligere år		**2 029 133**
Avskrevet i år	**1 687**	**713 823**
Økonomisk levetid	8 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	
Saldo pr. 31.12.	**25 303**	**3 885 176**

Note 5

Brenselskostnader	2023	2022
Briketter	8 063 302	6 571 037
Gass	1 088 139	1 782 823
Strøm el.kjeler	30 067	568 905
Sum brenselskostnader	**9 181 508**	**8 922 765**

Note 6

Vedlikehold fyringsanlegg	2023	2022
Andre drifts / vedlikeh. kostn.	-	2 188
Drift/vedlh. vent.anlegg	47 534	-
Drift undersentraler	193 858	214 274
Tilsyn/kontroll fyringsanlegg	86 676	15 315
Drift vedlikehold fyringsanlegg	271 747	134 468
Drift/vedlikehold gassanlegg	171 031	507 116
Sum vedlikehold fyringsanlegg	**770 846**	**873 362**

Drift vedlikehold fyringsanlegg :Gjelder mindre vedlikehold gjennom året.

Drift/vedlikehold gassanlegg: Leie gasstank og fjernpeiler, årskontroll og løpende vedlikehold.

Note 7

Vedlikehold vaktmester/uteområder	2023	2022
Andre drifts/vedlh. kostnader	31 336	24 092
Tømming sandfangkummer	-	5 191
Drift/vedl.h klippere,traktor mm	356 327	165 448
Vedlikehold garasjer	42 841	12 859
Skadedyrbehandling	24 000	6 576
Drift/vedl.h vaskerianlegg	-	484
Andre drifts/vedlh. kostnader	29 890	12 438
Drivstoff	124 114	87 918
Snøbrøyting/strøing	497 608	231 878
Sum vedlikehold vaktmester/uteområder	**1 106 116**	**546 885**

Drift/vedl.h klippere,traktor mm: Der kr 144.088,- gjelder service på feiemaskin, kr 18.000,- er kjøp av vinsj.

Resterende er service/vedlh av de ulike driftsmidlene.

Drivstoff: Der kr 88.076,- gjelder påfyll anleggsdiesel.

Snøbrøyting/strøing: Gjelder brøyting fra Funder Renovasjon (fast avtale ant. brøyting og løpende ved overstiging) og strøgrus.

Note 8

Kjøp av tjenester	2023	2022
Forretningsførerhonorar	275 082	267 330
Avgift vaktselskap	10 875	20 643
Innleid arbeidskraft/tjenester	185 547	9 850
Renholdstjenester	174 360	181 862
Andre fremmede tjenester	274 021	20 631
Sum kjøp av tjenester	**919 885**	**500 316**

Innleid arbeidskraft/tjenester: Gjelder innleid fra Tjugum AS vedr grøntskjødsel.

Andre fremmede tjenester: Kr 260.086,- gjelder Multiconsult vedr byggesak garasjer og kr 13.395,- gjelder aktuarberegning.

Note 9

Andre driftskostnader	**2023**	**2022**
Elektrisk energi (fyrhus)	181 792	705 066
Renhold og sanitærart.	19 495	9 548
Kontorrekvisita,kopiering,trykksaker,porto	35 288	32 495
Kontorutstyr,inventar	85 520	12 745
IT utstyr,programvare,vedlh.	117 739	108 149
Telefon,bredbånd	86 735	94 974
Kurs,reisekost, møter	16 293	7 386
Lyspærer,sikringer, skilt	30 530	21 469
Arbeidsklær/verneutstyr	56 009	39 037
Gaver/sosiale tiltak/jubileumstur	259 295	236 308
Drift vedlikehold brann,vent,	35 207	78 415
Vedlikehold bygg,vvs,elektro	68 667	143 570
Vann/avløp	8 892	11 919
Verktøy og redskaper	60 940	36 753
Bilgodtgjørelse	201 281	213 606
Andre driftskostnader	56 612	20 443
Sum andre driftskostnader	**1 320 295**	**1 771 883**

Kontorutstyr,inventar: Der kr 81.179,- gjelder kjøp av nye mobiltelefoner.
Gaver/sosiale tiltak: Der jubileumstur til Danmark (besøke leverandør fyringsanlegg) utgjør kr 118.839,- og årets julebord kr 129.088,-

Note 10
Andre kortsiktige fordringer

	2023	**2022**
Sum andre kortsiktige fordringer	**2 514 087**	**229 958**

Kr 2.109.429,- gjelder forskuddsbetaling av elektrofilter (30% av avtalen). Elektrofiltrene leveres i mai-24.
Beløpet kostnadsføres når varene er levert.
Resterende gjelder kostnader mottatt i 2023 som gjelder for 2024 (periodisering).

Note 11
Brensel beholdning
Fyrsentralens beholdning pr 31.12 som består av briketter og gass vurdert med pris lik sist mottatt faktura.

	2023	**2022**
Biobrensel (briketter)	165 443	153 900
Gass	459 520	497 813
Beholdning pr 31.12	**624 963**	**651 713**

Note 12
Bankinnskudd

	2023	**2022**
Driftskonto	8 324 499	6 810 698
Likviditetskonto	4 188 430	4 035 171
Skattetrekk	203 443	199 591
Sum bankinnskudd	**12 716 372**	**11 045 460**

Det ble i 2020 etablert en egen bankkonto som skal benyttes som likviditetsreserve.
Det er innkrevd andel 2023 vedr elektrofilter kr 3.000.000,-, og det er forskuddsbetalt kr 2.109.429,- i 2023.
Overskytende kr 890.571,- er på driftskonto for å dekke resterende kostnader som påløper i 2024.

Note 13
Innskudd fra sameierne

Fjelldalen Borettslag	8,41%	kr.	431 800
Fjellhagen Borettslag	36,45%	kr.	1 870 000
Fjellvang Borettslag	34,99%	kr.	1 795 200
Fjellheim Borettslag	20,14%	kr.	1 033 600
Sum innskudd fra sameierne		**kr.**	**5 130 600**

Note 14
Egenkapital

	2022	**Endring**	**2023**
Innskudd fra sameierne	5 130 600		5 130 600
EK-for mye/for lite innkrevd	22 981 122	3 570 539	26 551 660
Vintervedlikeholdsfond	-		-
	28 111 722	3 570 539	31 682 260

Årets resultat er et overskudd på kr 3.570.539,- som overføres til annen egenkapital.

Note 15
Langsiktig gjeld

Kreditor	**Boligbanken**
Formål:	Ombygging fyrhus
Lånenummer	9666.01.50622
Opptaksår	2022
Rentesats	7,40 %
Betingelser	Løpende rente
Beregnet innfridd	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp	3 000 000
Lånesaldo 01.01.	2 716 658
Avdrag i perioden	220 914
Lånesaldo 31.12	**2 495 745**

Det er ikke stillet pantesikkerhet for lånet.

Note 16
Leverandørgjeld

	2023	**2022**
Sum leverandørgjeld	**2 900 923**	**2 447 149**

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester,levering av varer etc som er fakturert i 2023 og som først blir betalt i 2024.

Note 17
Kortsiktig gjeld

	2023	**2022**
Påløpne feriepenger	553 876	513 621
Annen kortsiktig gjeld	103 930	186 589
Sum kortsiktig gjeld	657 806	700 210

Annen kortsiktig gjeld består av strøm, premie AFP, premie sliterordningen og fagforbundet som gjelder 2023 men mottatt i 2024.
Kr 31.725,- gjelder oppgjør av samfo midler som kan benyttes som kurs/opplæring.

Resultatregnskap Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Andre inntekter	1	5 297 448	4 331 568	4 739 776	6 190 015
Sum inntekter		**5 297 448**	**4 331 568**	**4 739 776**	**6 190 015**
Kostnader					
Personalkostnader	2	33 525	34 230	45 640	45 640
Strøm og annen energi		0	15 542	5 000	5 000
Administrativ konsulentbistand	3	58 624	64 127	57 202	62 960
Digitale tjenester		5 389 384	4 346 242	4 623 684	6 001 692
Andre driftskostnader	4	42 680	1 602	8 700	6 200
Sum driftskostnader		**5 524 213**	**4 461 743**	**4 740 226**	**6 121 492**
Driftsresultat		**-226 765**	**-130 175**	**-450**	**68 523**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		0	0	600	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**0**	**0**	**600**	**0**
Årets resultat		**-226 765**	**-130 175**	**150**	**68 523**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-226 765	-130 175	0	0
Sum disponeringer		**-226 765**	**-130 175**	**0**	**0**

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	5	1 476 452	1 307 668
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 547 435	107 991
Innestående på særvilkår - skattetrekk		10 400	0
Sum omløpsmidler		**3 034 287**	**1 415 658**
SUM EIENDELER		**3 034 287**	**1 415 658**

Balanse - Norfri A/L Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	151 200	151 200
Opptjent egenkapital		1 236 137	1 462 902
Sum egenkapital	**7**	**1 387 337**	**1 614 102**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 727 790	0
Skyldig off. myndigheter		13 925	0
Annen kortsiktig gjeld	8	-94 765	-198 443
Sum gjeld		**1 646 950**	**-198 443**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 034 287**	**1 415 658**

Sted:_____, dato:_____

Grete Frøiland
Styreleder

Jabes Kayemba
Styremedlem

Anne Grethe Johansen
Styremedlem

May Bungaroo
Styremedlem

Ugur Cetin
Styremedlem

Noter Norfri A/L Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3092 Koll.start/bredbånd	4 935 825	3 066 252
3192 Koll. start -nyhetsbaserte kanaler (avg.fritt)	0	1 265 316
3690 Andre inntekter	98 420	0
3701 Provisjonsinntekt/markedsstøtte tv og bredbånd	263 203	0
Sum	**5 297 448**	**4 331 568**

Innkrevd kto 3092 fordelt følgende:
Fjellhagen Borettslag : kr 1.944.573,-
Fjelldalen Borettslag : kr 499.018,-
Fjellheim Borettslag : kr 1.074.816 ,-
Fjellvang Borettslag : kr 1.467.418,-.
Fjellvang Borettslag har hatt redusert med stk 126 leil i perioden 1.1-30.08.23

Kto 3701: Fakturert "markedsstøtte" Telia for 1.1.22-30.06.23
Kto 3690: "Markedsstøtte" Telia 1.7-31.12.23 kr 91.668 og tv/bredbånd Det Røde Hus for 2022/2023 . Beløpene er avsatt og faktureres i 2024

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	4 230
Sum	**33 525**	**34 230**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	8 200	15 124
6710 Forretningsførerhonorar	50 424	49 003
Sum	**58 624**	**64 127**

Note 4 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6790 Annen fremmed tjeneste	37 727	0
7420 Gave og tilskudd	4 953	0
7710 Styremøter	0	1 600
7770 Bank og kortgebyrer	0	2
Sum	**42 680**	**1 602**

Kto 6790: Gjelder kostnader for demontering utstyr ifbm "Tyrkisk Pepper".

Note 5 - Andre fordringer

	År 2023
1530 Opptjent, ikke fakturert inntekt	98 420
1564 Periodisering	1 378 032
Sum	**1 476 452**

Kto 1530: Inntekt gjeldene 2023 som er fakturert i 2024.
Kto 1564: Gjelder koll tv/bredbånd for 1.kv-24 som er mottatt i 2023.

Note 6 - Aksje

Boligselskapets andelskapital er på kr 151.200,-, fordelt på 1512 andeler til pålydende kr 100,-. Selskapet eier ingen egne andeler. Fjelldalen Brl har 128 andeler á kr 100, kr 12.800,-. Fjellheim Brl har 304 andeler á kr 100, kr 30.400,-. Fjellvang har 528 andeler á kr 100,-, kr 52.800. Fjellhagen Brl har 550 andeler á kr 100, kr 55.000,- Resterende 2 andeler á kr 100, kr 200,- er eid av andre

Note 7 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	151 200	151 200
Opptjent egenkapital	1 236 137	1 462 902
SUM EGENKAPITAL	**1 387 337**	**1 614 102**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Noter Norfri A/L Sameie

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2023
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift MVA	-94 765
Sum	**-94 765**

Kto 2740: Tilgode beløp mva 6.termin-23.

Klientnr. 993 Norfri A/L Sameie org.nr. 977253152

UTKAST TIL SAK TIL GENEREALFORSAMLINGENE I BORETTSLAGENE SOM EIER «DET RØDE HUSET»

Sak til årsmøtet i ..... Borettslag,

Salg av Det Røde Huset på Fjell

Styrene i Fjellhagen Borettslag, Fjellvang Borettslag, Fjellheim Borettslag og Fjelldalen borettslag har i egne styremøter gått inn for at Det Røde Huset på Fjell skal legges ut for salg i det åpne markedet. Bakgrunnen for beslutningene i de fire styrene er at inntektene fra utleie av huset ikke dekker kostnadene til drift og vedlikehold av bygget. For styrene har det vært avgjørende at det ikke har vært noe ønske om å øke felleskostnadene for andelseierne for å dekke inn driften av huset.

Bakgrunn – styrets innstilling.

Eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 m.fl. i Drammen ble den 6. oktober 1980 overdratt fra Drammen Boligbyggelag til de fire nevnte borettslagene med 2/9 til Fjellheim Borettslag, 1/9 til Fjelldalen Borettslag, 3/9 til Fjellhagen Borettslag og 3/9 til Fjellvang Borettslag. Skjøte ble tinglyst den 17.12.1980. Eiendommen var på dette tidspunkt ubebygd.

På tomten ble det det oppført et grendehus/forsamlingshus for beboerne på Fjell. Borettslagene har også hatt kontorer i huset.

I 2021 ble det stiftet en egen velforening for Det Røde Huset på Fjell. Vedtektene er senere endret slik at gjeldende vedtekter er fastsatt i årsmøte den 01.06.2023. Det følger av vedtektene at velforeningen skal ha ansvaret for daglig drift av eiendommen og borettslagene har det økonomiske ansvaret i fellesskap med 25% på hver og at velforeningen kan kreve inndekking fra borettslagene dersom inntektene ikke dekker kostnadene.

Vedtektene angir i § 11 at eventuell gjenstående kapital ved salg skal forvaltes og benyttes av borettslagene i samsvar med velforenings formål, jfr. vedtektenes § 1. Hvorvidt det vil være gjenstående kapital er avhengig av om det enkelte borettslags långivere vil frafall pant i eiendommen ved salg.

Styrene i borettslaget vil ved beslutning om salg søke om å fradele den delen av eiendommen som i dag benyttes til parkering slik at borettslagene beholder eiendomsrett til dette arealet. Ved fradeling er det fra kommunen opplyst at det må være 9 gjenværende plasser til huset, og at huset må få tinglyst adkomstrett over parkeringsplassen.

Ved overdragelsen i 1980 ble det bestemt at eiendommen eller deler av denne ikke kan overdras uten av minst 2/3 av eierandelene i eiendommen stemmer for dette. Samtidig ble det bestemt at salg er betinget av samtykke fra (nå) Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Ved beslutning om salg vil velforeningen bli oppløst straks et salg er gjennomført.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen i ... borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling

Forslag til vedtak

Årsmøtet i ..... borettslag stemmer for at eiendommen Gnr. 24 Bnr. 28 i Drammen, «Det Røde Huset på Fjell» kan selges i samsvar med styrets innstilling.

TIL STYRELEDER/ STYRET I FJELLVANG BORETTSLAG

Ønsker med dette å sende inn følgende forslag til å tas opp på Generalforsamling 2024 i Fjellvang Borettslag

FORSLAG 1: REVERSERE ØKNINGENE AV FELLESKOSTNADER SOM ER FORETATT I 2023.

BEGRUNNELSE: Regnskapet for 2022 viser en egenkapital på ca. 42,4 millioner og i tillegg hadde vi 5,3 millioner i overskudd. Vi som beboere kan derfor ikke se grunnlag for økning i felleskostnader. Hele 2 ganger de siste 6 måneder har styret økt felleskostnader.

Beboere blir nå tvunget til store utlegg i forbindelser med flere prosjekter styret har valgt å gjennomføre og av den grunn økt betraktelig felleskostnader den siste perioden. Flere av prosjektene kunne avventes når vi nettopp opplever høye utgifter i alle former i samfunnet generelt. En stor andel av beboere i vårt nærområde er ressurssvake og den kraftige økningen i felleskostnader påvirker den allerede harde økonomien, ekstra

INNSTILLING TIL VEDTAK/ AVSTEMMING: Begge økningene gjort i september 2023 og Januar 2024 reverseres. Felleskostnader settes til lik hva de var i 2023.

STEMMES OVER SLIK: Forslaget vedtas: JA eller NEI

FORSLAG 2 a: PARKERINGSKORT- ORDNING AVVIKLES.

BEGRUNNELSE: Ordning med p-kort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Plasseier vet som regel hvem som har parkert på plassen hans. Og er det noen feilparkering på hans/hennes plass, så har vedkommende liten mulighet til å gjøre noe med det, så ikke P-service har vært og sjekket. I tillegg, vet vi at andre borettslag på Fjell, har avviklet p-kort ordning for sine beboere

NÅR MAN VET AT P-SERVICE UANSETT KONTROLLER SKILTNUMMERET ELEKTRONISK VED KONTROLL, SÅ ER DET I REALITETEN UNØDVENDIG AT DET MÅ LIGGE ET KORT i BILEN.

INNSTILLING TIL VEDTAK/ AVSTEMMING: P-kort ordning fjernes i nåværende form

STEMMES OVER SLIK: FORSLAG VEDTAS: JA eller NEI

NB: Nedenstående forslag er alternativt til ovennevnte forslag, dersom forslaget over ikke får flertall. Vil ikke være aktuell dersom forslag 2 a vedtas.

FORSLAG 2 B: GJESTEKORT- ORDNING AVVIKLES. KUN BEBOERKORT-ORDNING BEHOLDES

BEGRUNNELSE: Ordning med gjestekort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Det er veldig lite p-plasser for gjester, og gjester trenger ofte å parkere langt unna der de er på besøk. En som er på besøk, trenger først å kjøre til den en besøker for å hente gjestekortet, og deretter kjøre tilbake etter endt parkering. Hvis en glemmer å levere, så er det dyrt å anskaffe nytt kort. NÅR MAN VET AT P-SERVICE UANSETT KONTROLLER SKILTNUMMERET ELEKTRONISK VED KONTROLL, SÅ ER DET I REALITETEN UNØDVENDIG AT DET MÅ LIGGE ET GJESTEKORT I BILEN TIL BESØKENDE. Ikke minst, når vi vet at de andre borettslagene IKKE har noe kort-ordning overhodet. Når kortene koster såpass mye som de nå gjør, så er det vanskelig å anskaffe seg flere kort, hvis det skulle være behov ved stort besøk.

INNSTILLING TIL VEDTAK: Ordning med Gjestekort avvikles, kun elektronisk registrering beholdes for gjesteparkering. Beboerkort-ordning beholdes

STEMMES OVER SLIK: Forslaget vedtas : JA eller NEI

FORSLAG 3: TILLGSPKT I VEDTEKTENES PKT 11-1:

Begrunnelse: Det er både uheldig og ugunstig at vi skal ha styremedlemmer som selv IKKE bor i borettslaget, og dermed ikke har noen økonomiske interesser for hva som skjer i borettslaget. Dette må dermed gjøres noe med, og bør sikres med en endring/ tillegg i vedtektenes pkt 11-1 som et tillegg **(a)**

« Styremedlemmer – inkludert styreleder SKAL velges blant beboere i borettslaget»

INNSTILLING TIL VEDTAK: Endring i vedtekter pkt 11-1 med tillegg (a)« Styremedlemmer – inkludert styreleder SKAL velges blant beboere i borettslaget» VEDTAS

AVSTEMMES SLIK: FORSLAGET VEDTAS: JA eller NEI

FORSLAG 4: ENDRING I VEDTEKTENES PKT 11-3 Styrets vedtak, (2): (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

11-3 (2) Endres til: Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall ***av de stemmeberettigede, men likevel minst 1/5 del av andelseiere,***

fatte vedtak om:

(Øvrige under pkt 1 – 6 gjenstår uendret)

AVSTEMMES SLIK: FORSLAGET VEDTAS: JA eller NEI

FORSLAG 5 : Valgkomiteen skal IKKE ha medlemmer, som er i relasjon til noen i styret, hverken direkte eller indirekte. Det skal heller ikke være noen styremedlemmer i valgkomiteen:

BEGRUNNELSE: Forslaget har bakgrunn i at det i senere åra har vært medlemmer av valgkomiteen som enten er familie med et styremedlem, eller har en annen direkte/ indirekte tilknytning som i utgangspunktet gjør vedkommende inhabil. Også fare for å bli mistenkt for at styret eller medlemmer av styret påvirke valgkomiteens arbeid. Dette er uheldig og bør unngås. For å få til det, vil det kreve en endring i vedtektektenes pkt.NB! 11-6 (3), som dermed må fjernes:

INNSTILLING TIL VEDTAK/ AVSTEMMING:

Vedtektenes pkt 11-6 (3): « Valgkomiteen kan ha med maksimum 1-Et- medlem fra det sittende styre. Dette medlemmet skal selv ikke være på valg» KUTTES fra vedtektene

Vedtektenes pkt 11-6 (4) blir dermed til 11-6(3)

AVSTEMMES SLIK: FORSLAGET VEDTAS: JA eller NEI

FORSLAG 6: ENDRING AV VEDTEKTENES PKT 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.»

ENDRES TIL: «Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene *KAN* generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, *HVIS* det er saker av SÆRLIG interesse for andelseiere/ beboere ».

Slike saker kan måtte foreslås som benkeforslag fra 1-ett, eller flere. Disse kan vedtas med ett flertall.

INNSTILLING TIL VEDTAK: ENDRING AV VEDTEKTENES PKT 12-7 Vedtak på generalforsamlingen (1) VEDTAS

AVSTEMMES SLIK: FORSLAGET VEDTAS: JA eller NEI

FORSLAG 7: HONORAR TIL STYRELEDER SETTES TIL MAKSIMUM 250 000, INGEN MØTEHONORAR UTENOM:

Begrunnelse: Styreleder har i siste år fått nærmere 400 000 i året. Dette er urimelig høyt, selv med tanke på ansvar og arbeidsmengden det innebærer for vedkommende. Dette sender dårlig signal til beboere her so stadig opplever økning i felleskostnader. Styrelederes verv er frivillig og ikke en jobb. Leder har UANSETT NBBO å søke hjelp hos, både i budsjettarbeid og i vanskelige saker ellers.

INNSTILLING TIL VEDTAK: HONORAR TIL STYRELEDER SETTES TIL MAKSIMUM 250 000, INGEN MØTEHONORAR UTENOM

AVSTTEMES SLIK: FORSLAGET VEDTAS: JA eller NEI

DE OVENNEVNTE FORSLAGENE NR 1 – 7 ER FRA FØLGENDE ANDELSEIERE/ FULLMEKTIGE FOR ANDELSEIERE:

ANDELSEIERS NAVN:	ADRESSE/ LEIL.NR:	SIGNATUR:
IVALLIAH	LiHa SIA 63	N. Vallah
FAZAL BKIANI	LHSIA 0601	Fazal B. Kiani
Jankåre Lyngås	LHSIA	Jankåre Lyngås
FATIH PAKIRCI	LHW STA 73	Fatih Pakirci

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styre og valgkomite i 2024.

Valgkomiteen har ved årets valg mottatt en del forslag til kandidater.
Valgkomiteen har derfor måttet gjennomføre samtaler og telefonintervjuer med personer man ønsket å kunne vurdere til de ulike vervene. Valgkomiteen har i tillegg gjennomført rådslagning med rådgiver hos forretningsfører NBBO for råd og veiledning.

Gjennom foregående år har borettslaget hatt en ekstern styreleder – *Kjell Olsen,* og han har fungert som daglig leder og kontaktperson for sameiet/borettslaget.
Vervet som ekstern styreleder hvor styreleder i all hovedsak har dette som sin jobb fører til at styreleder kan ta en mer profesjonell rolle enn en intern styreleder har mulighet til på sin fritid. Valgkomiteen ønsker også å bygge videre på verdien av å kunne videreføre erverdet kunnskap, kompetanse og relasjoner som har blitt bygget opp gjennom foregående år.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne kandidater som menes å være best egnet til hvert enkelt verv.

Samfunnet er i endring, borettslaget er i endring, og valgkomiteen mener derfor at endringene også krever at borettslaget nå bør videreføre styret ledet av ekstern styreleder.
Valgkomiteen har utarbeidet en prismodell som gjør rede for hver andelseier sin kostnad for en ekstern styreleder pr. måned.
Prismodell med kostnad ligger vedlagt som vedlegg (1) på siste side av denne innstillingen.

Følgende kandidater er på valg:
- *Styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer og valgkomite.*

Styreleder:
Sittende styreleder Kjell Olsen ønsker gjenvalg.
Valgkomiteen foreslår at Kjell Olsen innstilles som styreleder.

Valgkomiteen foreslår at styreleder innstilles for 2 år.

«Kjell Olsen (70) er pensjonist, tidligere utdannet driftsøkonom med elektroteknisk bakgrunn, og har bred erfaring fra salg og markedsføring til el-entreprenører og industrien. Han har også bred erfaring som tillitsvalgt innenfor idretten og har også vært styreleder for et mindre borettslag bestående av 72 enheter. I dette borettslaget har han vært styreleder i 18 år. Han har også vært styreleder i Fjellvang Borettslag siden høsten 2023.»

Styremedlemmer:
Følgende styremedlemmer er på valg, og valgkomiteen foreslår:

- ***Rosanna Faye Freeman Danso**: Gjenvalg*
- *Fatekhan Saaie: I hans sted foreslås: **Mustafa Ghulam***
- ***Thomas Kofi Tawiah:** Gjenvalg*
- *Astrid Flønes: I hennes sted foreslås: **Richard Correia Nilsen****

**Valgkomiteen har tatt stilling til habilitet og valgkomitémedlem Richard Correia Nilsen har ikke deltatt i prosessen rundt innkommet forslag eller innstilling av han.*

Varamedlemmer:

1. ***Kristin Lahn Johannessen***
2. *Yusuf Iman: I hans sted foreslås: **Janne Beate Wick***
3. ***Martha Østvoll***

Valgkomiteen

- *Tor Kristensen: Tar ikke gjenvalg. I hans sted foreslås: **Torkil Øien***
- ***Rosanna Faye Freeman Danso:** Gjenvalg*
- ***Stine Thunes**: Gjenvalg*
- ***Jakob Jilani Habib Wang**: Gjenvalg*
- *Richard Correia Nilsen: Tar ikke gjenvalg. I hans sted foreslås:**Halil Tanaci***

Varamedlemmer til valgkomiteen:

1. ***Geir Orlando Nieto Hagan***
2. ***Madiha Ahmad***

Honorar og godtgjørelser:
Valgkomiteen foreslår følgende endringer i vilkår og satser

- *Honorar til ekstern styreleder foreslåes fastsatt til kr. 395.000, - for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetalingen fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.*
- Møtegodtgjørelse: kr. 1200,- pr. møte *~ingen endring~*
- Timegodtgjørelse: kr. 300,- pr. time *~ingen endring~*
- Oppgangsansvarlig: 12.000 pr. år
- Vaskeriansvarlig: 12.000 pr. år

Valgkomiteen anbefaler også at alle medlemmer styret gjennomfører kurs i regi av NBBO.
Styrearbeid handler om å ta vare på verdier og skape godt bomiljø og trygghet.

Eks: Styreskolen hos NBBO er en samling digitale kurs som er skreddersydd for styremedlemmer i boligselskap. Styreskolen gir en grunnleggende innføring på en enkel måte, og styret kan sammen velge hvilke temaer de vil lære mer om. Kursene kan gjennomføres på pc, nettbrett, mobiltelefon og hver leksjon tar kun noen minutter å gjennomføre.

Vedlegg (1)

Prismodell:

Antall boliger	Pris pr. andel pr. måned
528	62,34 kroner

For Fjellvang borettslag med 528 andeler fordeler utregningen seg slik:
62,34 (kr) * 12 (mnd.) * 528 (andeler) = 395.000, - pr. år.

Richard C Nilsen
Stine Thunes
Tor Kristensen
Jahog Jilani Habib Wang
Rosenna E. E. Adams

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellvang Borettslag tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Knutepunkt Fjell.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte andeler: 82
Antall fullmakter: 46
Totalt antall stemmer på møtet: 128

Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen, Marita Viken og Thomas Foss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Unn Hege Nordhagen fra NBBO.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Ragnhild Olsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Baddar Kiani
Madia Ahmad
Thomas Foss

1.5 Godkjenning innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Øyvind Ingdahl Arnesen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr 3 864 957,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Fra valgkomitéen

* Honorar til ekstern styreleder foreslås fastsatt til kr. 395000.- for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetalingen skjer etterskuddsvis etter avtale mellom styreleder og forretningsfører.

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

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

* Oppgangsansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

* Vaskeriansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

Vedtak:
Styreleders honorar ble ikke behandlet da styreleder er på valg, og honorar behandles ved valget.

Resten av valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

5. Innkomne forslag

5.1 Kjøp eller salg av det røde huset (innsendt av styret) (Krever 2/3 flertall)

Etter innspill fra styremedlemmer i Velforeningen Det Røde Huset er det ønskelig med en behandling om kjøp eller salg av huset.

Det er de 4 borettslagene på Fjell som eier området hvor Det Røde Huset er skilt ut som egen enhet inkludert parkeringsplassen i Huset i dag benyttes av Fjelldalen borettslag som leier kontorlokaler og lagerplass samt utleielokale for Fjells beboere.

Det er innhentet takst på huset som ligger på ca 6. mill.

Saken er flg: Ønsker noen av de 4 borettslagene å kjøpe huset?

Vi ber styrene behandles saken og gi svar tilbake til undertegnede.
Hvis alle går for salg, vil det bli fremmet eget forslag til de respektive generalforsamlinger om salg av huset.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok salg av det røde huset.

5.2 Garasjelaget (Innsendt av Audhild Sørensen) (Krever 2/3 flertall)

Garasjelaget er oppløst og vedtektene må derfor endres.

Vedtak:

Fjellvang Borettslag har ikke formelt overtatt A/L Garasjelaget.
Generalforsamlingen tok saken til orientering.

5.3 Mistillitsforslag mot styret (Innsendt av Audhild Sørensen)

Ved forrige generalforsamling var det så mye kaos. Det kom frem at styreleder og styret ikke klarer å samarbeide. Flere i styret stilte seg ikke bak sakene som var lagt frem som forslag fra styret. Kan vi ha et styre der styremedlemmer og styreleder ikke kan snakke sammen?

Det kom informasjon om mulig underslag i styret, fra en som ikke var i styret. Dette er tydeligvis informasjon det ikke var meningen skulle komme ut. Er det da lekkasje fra styret av taushetsbelagt informasjon? Og om det er mistanke om underslag, kan vi da ha tillit til styret?

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok ikke forslaget om å at hele styret må trekke seg.

5.4 Folk som henger på brannveranda (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det er begynt å samle seg folk på brannveranda i 9 etg i B blokka. De drar søppel dit, står og røyker og henger og bråker. De klatrer inn og ut av vinduet for å komme dit. Jeg har bedt de gå og spurt om de bor her, og minst en sa nei. Dette oppleves utrygt da jeg har barn. Ønsker at styret sørger for at brannveranda ryddes jevnlig og ser på muligheten til vakthold som vi hadde tidligere.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at borettslaget bruker interne ressurser til denne oppgaven.

5.5 Plater, rot og uferdig vegg på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det står veggplater fra oppussing etter brannen på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 B 9.etg, og veggen på veranda er ikke ferdig oppusset (er den glemt?)

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering. Styret minner entreprenører om å rydde etter seg og følger opp dette videre.

5.6 Garasjelaget er oppløst. Hva skal skje med garasjene? (Innsendt av Audhild Sørensen)

Garasjelaget har oppløst seg selv. Som garasjeeier vil jeg at det skal utredes om garasjene skal rives, om det skal bygges nye og hvordan vi som garasjeeiere skal forholde oss fremover med tanke på at vi har sagt fra oss vår parkeringsplass når vi fikk plass i garasje. Hva skjer om det rives? Får vi forkjøpsrett på evnt nye garasjer?

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.
Styret har formelt ikke overtatt A/L Garasjelaget. Saken må fremlegges for Generalforsamlingen etter en eventuell overtagelse.

5.7 Reversere økningene av felleskostnader (innsendt av Waseem Shahzad)

Regnskapet for 2022 viser en egenkapital på ca. 42,4 millioner og i tillegg hadde vi 5,3 millioner i overskudd. Vi som beboere kan derfor ikke se grunnlag for økning i felleskostnader. Hele 2 ganger de siste 6 måneder har styret økt felleskostnader.

Beboere blir nå tvunget til store utlegg i forbindelse med flere prosjekter styret har valgt å gjennomføre, og av den grunn økt betraktelig felleskostnader den siste perioden.

Flere av prosjektene kunne avventes når vi nettopp opplever høye utgifter i alle former i samfunnet generelt. En stor andel av beboere i vårt nærområde er ressurssvake, og den kraftige økningen i felleskostnader påvirker den allerede harde økonomien ekstra.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslag ble ikke vedtatt.

5.8 Parkeringskort-ordning avvikles (innsendt av Waseem Shahzad)

Ordning med p-kort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Plasseier vet som regel hvem som har parkert på plassen hans/hennes. Og er det noen feilparkering på hans/hennes plass, så har vedkommende liten mulighet til å gjøre noe med det, så ikke P-service har vært og sjekket. I tillegg vet vi at andre borettslag på fjell har avviklet parkeringskort-ordning for sine beboere.

Når man vet at P-service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et kort i bilen.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å gi styret tid til å utrede saken vedrørende parkeringskort-ordningen ytterligere.

5.9 Gjestekort-ordning avvikles, kun beboerkort-ordning beholdes (innsendt av Waseem Shahzad)

Dette forslaget er et alternativ til punkt 5.8. Dersom punkt 5.8 får flertall, vil ikke denne saken være aktuell.

Ordning med gjestekort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Det er veldig lite p-plasser for gjester, og gjester trenger ofte å parkere langt unna der de er på besøk. En som er på besøk, trenger først å kjøre til den en besøker for å hente gjestekortet, og deretter kjøre tilbake etter endt parkering. Hvis en glemmer å levere, så er det dyrt å anskaffe nytt kort.

Når man vet at P-Service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et gjestekort i bilen til besøkende. Ikke minst, når vi vet at de andre borettslagegne ikke har noe kort-ordning overhodet. Når kortene koster såpass mye som de nå gjør, så er det vanskelig å anskaffe seg flere kort, hvis det skulle være behov ved stort besøk.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke mer tid og velge den beste løsningen.

5.10 Tilleggspunkt i vedtektenes pkt. 11-1 (innsendt av Waseem Shahzad) (Krever 2/3 flertall)

Det er både uheldig og ugunstig at vi skal ha styremedlemmer som selv ikke bor i borettslaget, og dermed ikke har noen økonomiske interesser for hva som skjer i borettslaget. Dette må dermed gjøres noe med, og bør sikres med en endring/tillegg i vedtektenes pkt. 11-1 som et tillegg (a):

"styremedlemmer - inkludert styreleder skal velges blant beboere i borettslaget."

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget er i strid med Borettslagsloven. Dette vedtaket vil ikke ha gyldighet. Borettslagloven er ufravikelig.

Forslaget ble nedstemt.

5.11 Endring av vedtektenes pkt. 11-3 Styrets vedtak, (2): (2) (innsendt av W. Shahzad) (2/3 flertall)

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

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget er i strid med Borettslagsloven. Dette vedtaket vil ikke ha gyldighet. Borettslagloven er ufravikelig.

Forslaget ble nedstemt.

5.12 Valgkomiteens medlemmer - og deres relasjon til styremedlemmer (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

Valgkomiteen skal ikke ha medlemmer, som er i relasjon til noen i styret, hverken direkte eller indirekte. Det skal heller ikke være noen styremedlemmer i valgkomiteen.

Forslaget har bakgrunn i at det i senere årene har vært medlemmer av valgkomiteen som enten er i familie med et styremedlem, eller har en annen direkte/indirekte tilknytning som i utgangspunktet gjør vedkommende inhabil. Også fare for å bli mistenkt for at styret eller medlemmer av styret påvirker valgkomiteens arbeid. Dette er uheldig, og bør unngås. For å få til det, vil det kreve en endring i vedtektenes pkt.NB! 11-6 (3), som dermed må fjernes.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget til vedtak endres til:
Pkt 11-6(3)endres til:
Valgkomiteen kan ikke ha medlemmer fra det sittende styret.

Forslaget vedtatt.

5.13 Endring av vedtektenes pkt.12-7 Vedtak på generalforsamlingen (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen."

Endres til:

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, hvis det er saker av særlig interesse for andelseiere/beboere."

Slike saker kan måtte foreslås som benkeforslag fra 1-Ett, eller flere. Disse kan vedtas med et flertall.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslag er trukket av forslagsstiller.

5.14 Honorar til styreleder settes til maksimum NOK 250 000,- per år (innsendt av Waseem Shahzad)

Styreleder har i siste år fått nærmere 400 000,- i året. Dette er urimelig høyt, selv med tanke på ansvar og arbeidsmengden det innebærer for vedkommende. Dette sender dårlig signal til beboere her som stadig opplever økning i felleskostnader. Styrelederes verv er frivillig, og ikke en jobb.

Leder har uansett NBBO å søke hjelp hos, både i budsjettarbeid og i vanskelige saker ellers.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

5.15 Digital løsning på gjesteparkering (innsendt av Kristina Sippo)

Ser ut at det er på tide å starte med digitale løsninger på gjesteparkering ved elektronisk registrering av kjennemerke til kjøretøy. Veldig dumt å gå frem og tilbake for å levere/hente kort når kommer gjester. Jeg vet at andre borettslag bruker forskjellige App'er på telefoner og det funker ganske effektivt i noe år. Det samme gjelder egne p-plass. Hvert kort (blått og grønne til gjester) koster 400 kroner. Det er penger. Hadde vært lurt å gi sjanse til de som vil bruke moderne løsninger. Det er jo 2024 år ute.

Vedtak:

Det har ikke kommet forslag til vedtak.
Generalforsamlingen tok dette til orientering.

5.16 Markedsverdi leilighet (innsendt av Kristina Sippo)

I Juni 2023 leilighet med 3 soverom ble solgt for 2.5 mil. Mens nå, etter økning av fellesutgifter ble samme type leilighet i samme oppgang, ca samme tilstand solgt kun for 2 mil. Dvs 0.5 mil tap. Hvordan kan styret kommentere det?

Vedtak:

Det har ikke kommet forslag til vedtak.
Generalforsamlingen tok dette til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Styreleder for 2 år - velges for Kjell Olsen

Valgkomitéen foreslår at Kjell Olsen innstilles som styreleder i 2 år.
Kjell Olsen (70) er pensjonist, tidligere utdannet driftsøkonom med elektroteknisk bakgrunn, og har bred erfaring fra salg og markedsføring til el-entreprenører og -industrien. Han har også bred erfaring som tillitsvalgt innenfor idretten, og har også vært styreleder for et mindre borettslag bestående av 72 enheter. I dette borettslaget var han styreleder i 18 år. Han har vært styreleder i Fjellvang Borettslag siden høsten 2023.

Kjell Olsen har et forslag: Han fortsetter 1 år til, for å ferdigstille prosjektene som er igangsatt.

Benkeforslag fra flere på styreleder for 2 år: May Bungaroo

Vedtak:

Avstemming:
Stemmer for Kjell 1 år: 53
Stemmer for May 2 år: 75
Totalt antall stemmer: 128 stemmer

May Bungaroo ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Fire styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer på valg for 2 år:
Styremedlem - Rosanna Faye Freeman Danso
Styremedlem - Fatehkhan Saaie
Styremedlem - Thomas Kofi Tawiah
Styremedlem - Astrid Fløtnes

Valgkomiteens forslag styremedlemmer for 2 år:
Rosanna Faye Freeman Danso gjenvelges for 2 år.
Mustafa Ghulam, ny, velges for 2 år.
Thomas Kofi Tawiah gjenvelges for 2 år.
Richard Correia Nilsen, ny, velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år:
Hakan Erkøk (ny)
Madiha Ahmad ny)
Baddar Kiani (ny)
Rosanna Faye Freeman Danso

Valgt som styremedlem for 1 år:
Janne-Beate Sperre Wick (ny)
Pål Borgen (ny)

Styrets sammensetning blir som følger:
May Bungaroo (styreleder)
Gunn Carlsen
Zübeyde Özmen
Rosanna Faya Freeman Danso
Hakan Erkøk
Madiha Ahmad
Baddar Kiani
Janne-Beate Sperre Wick
Pål Borgen

6.3 Tre varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer på valg:
Varamedlem - Kristin Lahn-Johannessen
Varamedlem - Yusuf Iman
Varamedlem - Martha Østvoll

Benkeforslag:
1. varamedlem Noor Abdi
2. varamedlem Marta Østvoll
3. varamedlem Richard Correia

Vedtak:

Valgt ble:
1. varamedlem Noor Abdi
2. varamedlem Marta Østvoll
3. varamedlem Richard Correia

6.4 Valgkomitè

Valgkomitéen har bestått av:
Tor Kristensen - ønsker ikke gjenvalg
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg
Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Richard Correia Nilsen - ønsker ikke gjenvalg

Varamedlemmer:
Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad

Forslag til vedtak:
Torkil Øien - ny
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg (kan ikke stille, se vedtak 5.12)
Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Halil Tanaci - ny

Varamedlemmer:
Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad (kan ikke velges)

Foreslått valgkomité og varamedlemmer gjenvelges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble:
Stine Thunes
Jacob Jilani Habib Wang
Torkil Øien
Mazhar Iqbal
Halil Tanaci
Liv Nilsen

Generalforsamlingen vedtok at Valgkomiteen ved konstituerende møte selv velger hvem som blir medlemmer og varamedlemmer.

6.5 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 31.12.2023. Borettslaget kan stille med 10 delegater/varadelegater.

Vedtak:

Styret foreslår at styret, i tillegg til fastmøtende varamedlem, deltar som delegater for Fjellvang Borettslag.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Fjellvang Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Unn Hege Nordhagen (sign.)	20.06.2024
Protokollvitne	Øyvind Ingdahl Arnesen (sign.)	19.06.2024

Ny innflytter/ beboermappe



Fjellvang Borettslag



Fjellvang Borettslag

Drammen, Buskerud, Norge

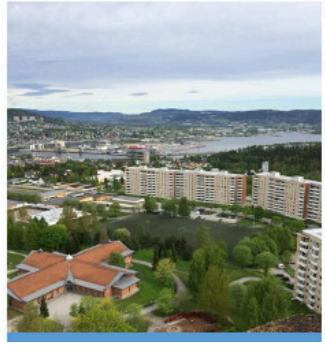
Om oss;

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

BRANNVARSLINGS SYSTEM/ ANLEGG I FJELLVANG BORETTSLAG

Følere i Taket!



Det er i kjøkkenet en sensor som er for VARME. Den tåler ca. 60 varmegrader under taket. Det er varmt. Med masse damp og steking er vi under prøver oppe i 40-45. Ventilene øverst på veggen må ha frisk luft inn for at den gamle skal komme ut. Når du lager varm mat, sørg for at kjøkkenvindu Og balkongdøra står litt åpne.



Kjøp et enkel godt kullfilter ventilator.



Følere i gang og stue reagerer på røyk,
Varme og damp fra badet!

Frisk luft inn og utlufting er viktig her.

ALARMEN GÅR!

Falsk alarm. Det brenner ikke, men det kan være mye os eller Lignende. Gå fort ut i gangen innen 3 minutter og trykk på avstiller i 5 sekunder, Brannalarmen blir stoppet i din leilighet. Du finner avstiller knappen ute i trappen gangen i 1.etasje, 4.etasje og 7. etasje.



Husk; Er det kuldegrader ute og du har åpne vinder, må radiatorene under åpne vinduer stå på.

5



Lukk opp dører og vinduer for å lufte ut! Ring Til Brannvesenet på 110, fortell om falskalarm og ditt navn, adresse og leilighets nummer(H.nr. for eksempel Leilighet 51, blir H501)

NÅR DET BRENNER!



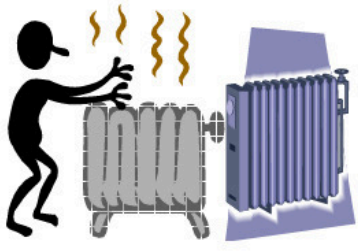
Lukk vinduer og dører – forlat leiligheten. Alarmen går automatisk til brannvesenet.

Husk! FALSK ALARM/ MISBRUK koster deg kr. 6000,-

Husk; Er det kuldegrader ute og du har åpne vinduer, skal radiatorene under åpne vinduer stå på.

Styre
Fjellvang Borettslag

6



OBS! OBS! OBS!

VIKTIG PÅMINNELSE!
Radiatorbruk / Åpne vinduer / Kuldegrader ute.

- Når det er kaldt ute og vinduet er åpen, radiator skal stå på.
- Hvis radiator fryser og det blir vannlekkasje og skader, er dette uaktsomt og derfor blir du krevd inn, for egenandel på kr. 25000,- til forsikringsselskapet. (Egenandels detaljer kan bli opplyst, hvis du/ dere tar kontakt med Borettslagets kontor).

Styre
Fjellvang Borettslag

7



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

8

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

9

Instruks for Vaskeri ansvarlig i Fjellvang Borettslag

Fjellvang Borettslag har 16 blokkoppganger som innehar 1 topp moderne vaskerianlegg hver. Vaskeriene blir brukt gratis av beboere i oppgangen, etter tur og orden som er satt opp av vaskeriansvarlig, valgt av beboere i blokk, men blir honorert av Borettslaget etter satser godkjent av Borettslagets generalforsamling.

Blokkvaskeriansvarlig har disse oppgaver, at han/ hun;

1. Åpner og låser vaskeriet etter tidsplan/ tavle satt opp og bestemt i oppgangen. Tømmer søppel i vaskeriet.
2. Er ansvarlig for at driften og vedlikehold av vaskeriet er i orden for enhver tid.
3. Har kontroll på at tidene er tildelt rettferdig og etter oppsett bestemt i oppgangen. At det er også ro og orden i vaskeriet og tar klager fra beboere seriøs og er en problemløser.
4. Påser at rengjøring etter enhver vask er realitet og klager rundt dette blir behandlet umiddelbart.
5. Har klare og tydelige instrukser, ansvars og konsekvens beskrivelse for bruk av vaskeriet og kontakt nummere til Fyrsentralen og vaskeriansvarlig, skal være hengt opp på oppslagstavle i vaskeriet.
6. Er tilgjengelig fra tiden vaskeriet er åpent til den stenges. Mobil nr. må sette opp på oppslagstavle i vaskeriet.
7. Er tilgjengelig, når og hvis oppgangsansvarlig trenger en hjelpende hånd.
8. Tar kontakt med oppgangsansvarlig før muntlig kontakt med en beboer i oppgangen, ta aldri samtalen alene.
9. Er pliktig til å møte opp til enhver innkalling fra styre i Borettslaget og fra Husstyre.

Styre
Fjellvang Borettslag

10

Instruks for Parkeringsansvarlig i Fjellvang Borettslag

Fjellvang borettslag har i dag 366 parkeringsplasser og 33 garasjeplasser til fordeling blant sine 528 leiligheter. Borettslaget har i tillegg et begrenset antall gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsansvarlig utpekt av Styre i Borettslaget skal for enhver tid følge nedennevnte instrukser og der han/ hun har problemer, bruker Parkeringsbestemmelser/ ber om råd /veiledning hos Parkeringsutvalget/ Styre.

Parkeringsansvarlig er styrets representant ute i Borettslaget og har styrets fulle tillit innenfor instrukser nedskrevet.

1. Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.
2. Styret har valgt å delegere denne myndighet til et parkeringsutvalg bestående av Borettslagets styreleder og 4 parkeringsansvarlige.
3. 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).
4. Andelseiere som ønsker en parkeringsplass eller har spørsmål om parkeringsplass, og trenger bistand til dette, kan kontakte parkeringsansvarlig i sin blokk.
5. Styreleder og parkeringsansvarlige kan samle parkeringsutvalget for å søke å løse oppståtte problemer eller velge å ta dette videre til behandling i styret.
6. Styret kan omfordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass. (HC bevis)
7. Parkeringsansvarlig oppfordrer enhver som tar kontakt for tildeling av parkering eller kontrollavgift til å gå på Borettslags kontor på Tirsdager mellom kl. 18-19.
8. Spørsmål om kontrollavgift av P-service, kan bare rettes til Borettslagsleder/ nestleder.
9. Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder. Det er til enhver tid en representant fra styre i Garasjelaget.
10. Leder og - / nestleder har ansvar for behandling av kontrollavgifter. Ettergivelse sendes via leder.
11. Holde orden og oversikt over parkeringsplasser, eventuelt kontakte fyrsentralen for ekstrem vedlikehold.
12. Kunne svare på henvendelser fra beboere og eventuelt bekrefte henvendelse videre til kontoret før tirsdag.
13. Eventuelle mangler og-/ utydelig merking, tas opp i utvalgsmøte.
14. Hente og-/sette opp gjesteskilt ved mangel eller ledigplass.
15. Hjelpe beboer med å sette opp den hentede skilt fra Borettslaget, der hvor DU har bestemt å gi ham plass på.



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.

13

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

14

SORTERING AV SØPPEL



OBS! OBS! OBS! OBS!

ALLE BEBOERE I BORETTSLAGET SKAL VÆRE KLAR OVER AT SØPPELSORTERING ER EN VIKTIG DEL AV MILJØ TILTAK I SAMFUNNET, DERFOR HAR VI I BORETTSLAGET FORSKJELLIGE SØPPELBEHOLDERE I SØPPELROMMET. ALLE SKAL VÆRE OBS PÅ Å SORTERE OG KASTE SØPPEL I RIKTIGE BEHOLDERE. HUSK, SØPPEL HENTENDE FIRMAER HAR BEGYNT Å TENKE PÅ BØTLEGGING AV BORETTSLAGENE SOM IKKE OVERHOLDER PLIKTEN TIL Å SORTERE, KONSEKVENSEN BLIR DA IGJEN HUSLEIE ØKNINGER, SOM INGEN AV OSS TJENER PÅ.

MATAVFALL

SKAL BARE I BEHOLDEREN MED BRUNT LOKK I SØPPELROMMET.

RESTAVFALL & PLAST

SKAL BARE I DE STORE BEHOLDERENE MERKET MED RESTAAFALL OG PLAST I SØPPELROMMET.

AVISER, PAPP, PAPIR, MELKE/EGGE/ KARTONGE M.M.

SKAL BARE I STORE CONTAINER UTENFOR OPPGANGEN /BLOKKEN, SOM ER BARE FOR DETTE FORMÅL.

TEKSTILER(KLÆR), BLIKKBOKSER, GLASS, M.M

SKAL BARE I CONTAINERE VED PARKERINGSPLASSEN PÅ «SHELLTOMTA» NEDENFOR RØDEHUSET ELLER DER DRAMMEN KOMMUNE HAR SATT OPP DISSE CONTAINERE PÅ FJELL.

TING SOM ØNSKES HENTET AV FYRSENTRALEN

KAN SETTES NED/ UT PÅ OPPMERKET PLASS I OPPGANGEN, BARE DEN DAG DU HAR AVTALT MED FYRSENTRALEN FOR HENTING. TLF. 31099440 MELLOM KL. 07:00 -15:00 (MANDAG-FREDAG - STENGT PÅ HELLIGE DAGER)

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).

Elsjekk

Fjellvang Borettslag
Laur. Hervigsvei 37 D
3035 DRAMMEN

PÅLEGG OM ADKOMST

Du/dere er selger av leilighet nr
Eier:

Etter Fjellvang borettslags vedtekter punkt 5-1 (2) følger det at borettslaget har ansvaret for vedlikehold og nødvendige utskiftinger for det elektriske anlegget i fellesarealet og boligen med unntak av forandringer foretatt av andelseier selv.

I anledning eierskifte ønsker Fjellvang Borettslag å kontrollere at det elektriske anlegget i boligen er i forsvarlig vedlikeholdt stand, herunder at det ikke er foretatt ulovlige endringer av dette.

Fjellvang borettslag pålegger Dem med dette å gi borettslaget adgang til boligen, i anledning denne kontrollen straks. De bes i den anledning å ta kontakt med borettslaget ved Fjell Fyrings og Servicesentral, telefon **31 09 94 40**, for å avtale tidspunkt.

Kontrollen gjennomføres av PowerTeck AS. Kontrollavgiften dekkes av Fjellvang Borettslag. Har du ulovlige forandringer som du må rette opp/reparere kan du avtale direkte med PowerTec AS eller et annet autorisert firma for å rette opp dette. Kostnadene dekkes av deg som andelseier.
Eventuelle feil må rettes opp før salg av boligen og du må sende bekreftelse med beskrivelse av hva som er utført til Fjellvang Borettslag, Laur. Hervigsvei 37 D, 3035 Drammen eventuelt på epost: post@fjellvangborettslag.no hvis ikke vil ikke salget bli godkjent.

Om du benytter eiendomsmegler skal de få kopi av dette via NBBO.

Vennlig hilsen
for Fjellvang Borettslag
Grete Frøiland
styreleder

KONTROLL AV EL-ANLEGG – ADKOMST TIL BOLIG

Etter Fjellvang borettslags vedtekter punkt 5-1 (2) følger det at
Borettslaget har ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting for det elektriske anlegget i fellesarealet og boligen med unntak av forandringer foretatt av andelseier selv. Jfr. 5-5

Videre følger det av borettslagets vedtekter punkt 5-3 (1) at en andelseier ikke kan gjøre endringer på boligens elektriske anlegg uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

5-3 Forandring av boligen
(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. Ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende felles installasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskifting av slike. Se nærmere i vedtektenes pkt 5 -2.

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

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget vedlikeholdsansvaret for. Se nærmere borettslagets vedtekter punkt 5.1 og punkt 5.4

Etter borettslagets vedtekter § 5-3, jfr lov om borettslag § 5-17 har borettslaget rett til adkomst av boligen for å kontrollere at det elektriske anlegget er i forsvarlig vedlikeholdt stand, her under at det ikke er foretatt ulovlige endringer av dette.

Som følge av borettslagets vedlikeholdsansvar og også som et ledd i borettslagets HMS arbeid har styret vedtatt at det skal foretas kontroll av boligenes elektriske anlegg.

Foreløpig vil slik kontroll være begrenset til boliger (andeler) som overdras til ny eier. Dette også for å unngå tvister mellom selger – kjøper og borettslag. Foreløpig vil kontrollen være begrenset til det den enkelte boligs elektriske anlegg.

I anledning eierskifte vil borettslaget derfor sende pålegg om adkomst til selger og megler gjennom NBBO som mottar melding om salg.

Fjellvang borettslag har inngått avtale med Power Tec AS som gjennomfører kontrollen.

Vennlig hilsen
Fjellvang Borettslag
Styret.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE

Fjellvang borettslag har ved flere anledninger opplevd at nye andelseiere flytter inn i borettslaget uten å være kjent med de rettigheter og plikter de har som andelseiere i Fjellvang borettslag.

Dette gjelder særlig borettslagets forbud mot dyrehold, borettslagets tildeling av parkeringsplass (ingen adgang til å overta tidligere andelseiers plass), plikt til trappevask og forbud mot oppbevaring av gjenstander på fellesarealer/ tilgang til bod.

Manglende kunnskap om eller misforståelser rundt borettslagets regelverk kan gi opphav til konflikter både mellom selger og kjøper og mellom borettslag og den nye andelseier.

Disse nye andelseiere opplyser ofte at den manglende kunnskap skyldes at disse har fått disse uriktig eller manglende opplysninger om bestemmelser i vedtekter og husordensreglene fra megler. Slik sett vil også megler kunne bli dratt inn i slike konflikter.

For å unngå slike konflikter i fremtiden ber Fjellvang borettslag byens meglere merke seg følgende

1. Forbud mot dyrehold

Borettslagets vedtekter punkt 4-2-2. Dyrehold er ikke tillatt;

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

Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslaget og øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til.

Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn ett dyr med mindre særlige grunner foreligger. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Nærmere bestemmelser om søknad m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

2. Parkering: vedtekter punkt 4-2-1

Fjellvang Borettslag har i dag kun 366 parkeringsplasser til fordeling blant beboerne i 528 leiligheter.

På grunn av mangelen på parkeringsplasser er parkering, tildeling av parkeringsplass og kjøring i området nærmere regulert i Borettslagets parkeringsbestemmelser (kan nedlastes på Borettslagets web side; www.fjellvangborettslag.no)

3. Vask (Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand)

Borettslagets vedtekter punkt 5-6-1;

Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, 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.

Husordensreglene punkt 3, jfr. instruks for trappevask, vask og rydding av fellesarealer fremgår følgende

4. Forbud mot oppbevaring på fellesareal.

Hilsen
Fjellvang Borettslag
Fjell, den 29. April 2016

Lauritz Hervigs vei 51B

Nabolaget Fjell nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 3.3 km
Heltberg vgs. Drammen	9 min

Offentlig transport

Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Ltz. Hervigs vei 51 Linje 3, 3N, 37	0 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

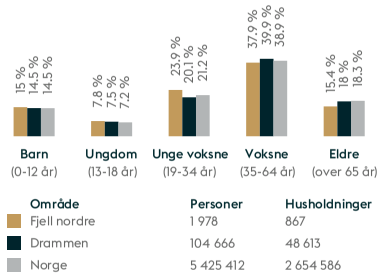
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.9 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	14 min 1 km
Skattekisten barnehage (1-5 år... 68 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	11 min
Spar Kristensen	24 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 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fjell barneskole	3 min
Dumpa nærmiljøanlegg	5 min
SATS Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lauritz Hervigs vei 51B 3035 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no