PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HANS HOLTAS VEG 1

Vedlegg

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Arealrapport

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Boligopplysninger:

Bovieran Falkum borettslag		**Vår ref.:**	1191/5991
Hans Holtas veg 1 H0206		**Type:**	Borettslag
3723 SKIEN		**Eiere:**	Bovieran Falkum AS
Organisasjonsnr:	933 939 693	**Andelsnr:**	5991

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **19 695**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 782
	Renter fellesgjeld	13 613
Tilleggsytelser:	Leie bod	100
	Leie garasje	200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **20 257**

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 344
	Renter fellesgjeld	13 613
Tilleggsytelser:	Leie bod	100
	Leie garasje	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	3 300 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 300 824
Klient ajourf. lån:	133 200 000	Klient gj. s. årsoppg.:	130 083 283

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25518073020, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.11.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 27.11.2025: 119 000 000

Andel av saldo: 3 300 000

Første termin: 28.12.2024Neste avdrag: 28.12.2044 (siste termin 28.09.2064)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.12.2044 utgjøre ca kr 8 127,00 per måned for denne boligen

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	P.plass nr 12 HC/Bod 7
Styreleder:	Per Fredrik Amlie
Adresse:	Hans Holtas veg 1
Postnr/-sted:	3723 SKIEN
Telefon:	Mob.: 90948679
E-post:	bovieran.falkum.borettslag@styreepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.11.2025

Utestående saldo: **374,16**

Felleskostnader:	0	Restanse:	374,16
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	374,16	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 300 824	Andre inntekter:	73
Annen formue:	0	Utgifter:	33 046		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 300 000
Andelsnr:	5991	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Bovieran Falkum borettslag	**Vår ref.:**	1191/5991
Hans Holtas veg 1 H0206	**Type:**	Borettslag
3723 SKIEN	**Eiere:**	Bovieran Falkum AS

Organisasjonsnr: 933 939 693

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Gårds/bruksnr: 300/5381

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7307

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005957741

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektr/vannb fjernva		
Heis:	Ja	BRA	90		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	85
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3-roms 90,6 kvm BRA		

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.SIKRINGSORDNING

KABEL-TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

IN-ORDNING
Borettslaget har IN-ordning og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

GARASJE/BOD/SYKKELPARKERING
Det er garasjekjeller med en garasjeplass tilhørende hver leilighet, det er også bod til hver leilighet her. Sykkelparkeringen er i garasjekjelleren. Gjesteparkering er på utsiden av borettslaget.

TRENINGSROM/BADSTU
Borettslaget har treningsrom med utstyr i felleshuset i vinterhagen, det er også badstu med dusj og toalett her.

SNEKKERVERKSTED/FELLESKJØKKEN/SELSKAPSLOKALE/LOUNGEOMRÅDER
Det er snekkerverksted i felleshuset som kan benyttes av beboerne. Her er det også fullt utstyrt felleskjøkken og lokale som kan brukes til hyggelige samvær/kurs eller andre arranggement. Loungeområdet har flere sittegrupper/sitteplasser som kan benyttes av beboerne og gjester.

OPPVARMING OG VARMTVANN
Avregnes hver 2. mnd. og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Bovieran Falkum borettslag	**Vår ref.:**	1191/5991
Hans Holtas veg 1 H0206	**Type:**	Borettslag
3723 SKIEN	**Eiere:**	Bovieran Falkum AS

Organisasjonsnr: 933 939 693

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GJESTELEILIGHET
Borettslaget har en gjesteleilighet på 1 rom og bad, beliggende i felleshuset i vinterhagen. Denne kan leies av beboerne til besøkende.

Annen informasjon:

Arealmålingsrapport

Hans Holtas veg 1, 3723 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 5381



Befaringsdato: 12.02.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 16541-1361 **Referansenummer:** HY1056

Autorisert foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** ROH

Gyldig rapport
12.02.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig



Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

Beskrivelser

Mandat

Foreta oppmåling av usolgte leiligheter i Bovieran Falkum og beregne arealet i disse etter NS3940:2023.

Arealer

Arealet er beregnet etter NS3940:2023 og angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder.

BRA samlet består av:
• Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
• Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
• Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. TBA inngår ikke i BRA.

S-rom er arealet av innvendig bod og garderobe/ walk in. Arealet inngår i BRA -i.

Arealene er avrundet til hele m2. F.eks 5,54m2 blir oppgitt til 6m2 i oversikten

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? Hva er bruksareal?
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.
Arealene er oppmålt med Hilti lasermåler PD- E på befaringsdagen.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er i dette tilfelle ikke oppmålt, men hentet fra prospektet 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 bruksenhetereller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Arealoversikt Leiligheter

Leilighet	BRA-i	BRA-e	S- rom	Total BRA	TBA	Romfordeling
H-102	65	5	4	70	14	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-103	76	5	6	81	18	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-104	76	5	6	81	17	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-106	85	5	10	90	19	Gang, 2. sov, garderobe, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-109	76	5	6	81	17	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-111	65	5	4	70	15	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-112	85	5	9	90	19	Gang, 2. sov, garderobe, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-113	76	5	6	82	18	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-114	66	5	3	71	16	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-115	66	5	3	71	16	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-116	66	5	3	71	16	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-117	76	5	6	81	18	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-203	76	5	6	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-204	76	5	6	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-206	85	5	10	90	17	Gang, 2. sov, garderobe, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-210	76	5	5	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-211	64	5	4	69	13	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.

H-212	85	5	10	90	16	Gang, 2. sov, garderobe, Bad/ wc/vask, bod, stue/kjøkken.
H-214	66	5	3	71	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-215	66	5	3	71	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-216	66	5	3	71	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-302	65	5	4	70	13	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-303	76	5	6	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-304	76	5	6	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-305	55	5	3	60	10	Gang, 1. sov, Bad/wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-306	85	5	10	90	17	Gang, 2. sov, garderobe, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-309	76	5	6	81	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.
H-316	66	5	3	71	10	Gang, 2. sov, Bad/ wc/ vask, bod, stue/kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.2.2025	09:00	12:00	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5381	0	7306,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans Holtas veg 1

Hjemmelshaver

Bovieran Falkum Borettslag

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.02.2025	Sendt via IVIT	Fremvist		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

BRA-e: er ikke oppmålt og arealene er hentet fra prospektet.

I noen leiligheter er takhøyden stedvis under 2,2m pga kanaler i tak. Pga snø kan noen av arealene på plattinger i 1. etg avvike noe.

Det er tatt utgangspunkt i ytre kant av synlige betongheller mot opparbeidet terreng.

«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."

Arealene er oppmålt med Hilti lasermåler PD- E på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Andre bilder



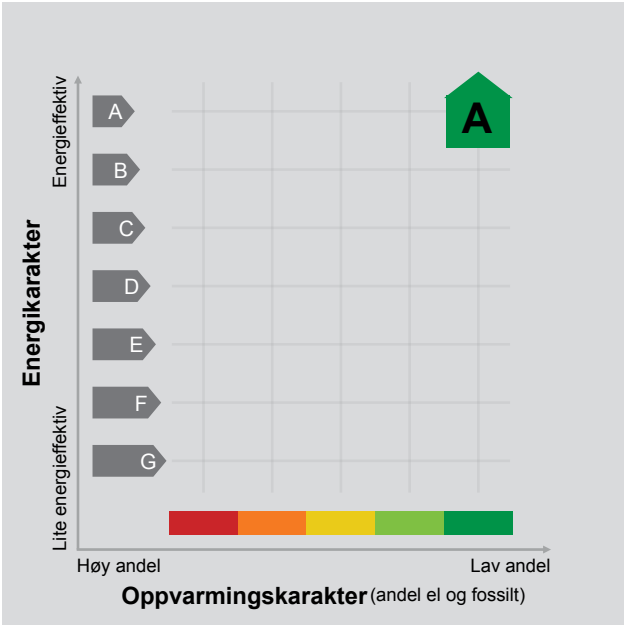
I enkelte leiligheter kan er takhøyden stedvis lavere enn 2,2m pga slike kanaler



Oversikt over fellesarealer

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Holtas veg 1
Postnummer	3723
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5381
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300993499
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2024-15044
Dato	26.08.2024
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ PIOTR STANISLAWSKI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Nybygg. Ingen tiltak nødvendig.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hans Holtas veg 1	300993499	H0206	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	94,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,63 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	JT

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	9,3 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 648 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 880 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 648 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 204 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 444 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 648 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %

Husregler

Bovieran Falkum er et borettslag med seniorprofil med vekt på medvirkning, trygghet og fellesskap. Et godt naboskap vil alltid være avhengig av medmenneskelige kvaliteter. Vi håper at alle beboere vil gjøres sitt beste for å bidra til trivsel i fellesskapet og å holde god orden i borettslaget.

1. Ansvar 2
2. Disponering av arealer 2
3. Bruk av fellesområder 2
   - Fellesstue med kjøkken 2
   - Gjesteleiligheten 2
   - Badstua 3
   - Treningsrommet 3
   - Bocciabanen 3
   - Verkstedet 3
   - Boksamlingen 3
4. Organiseringen av arbeidsgruppene 3
5. Garasjeanlegget 4
6. Avfallshåndtering 4
7. Gjesteparkering 4
8. Grilling og oppbevaring av gassbeholdere og annet farlig materiell 4
9. Dyrehold 5
10. Ro i Borettslaget 5
11. Digital tilknytting til internett og TV 5

1. Ansvar

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir gjort kjent for husstanden og andre som man selv gir adgang til borettslagets eiendom. Andelseier er erstatningspliktig for skade som skyldes egen eller deres besøkendes overtredelse av ordensreglene. Beboere må også gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter.

2. Disponering av arealer

Borettslaget har store fellesarealer både inne og ute. Bruken av disse reguleres av styret og av lov og forskrifter. Hver leilighet er tildelt et lite område utenfor egen leilighet med egen bruksrett. Bruken av dette området må ikke komme i konflikt med gode muligheter for passering eller være til hinder ved behov for evakuering. Styret kan gi anvisninger og begrensninger dersom konflikter rundt dette skulle oppstå.

3. Bruk av fellesområder

Borettslagets vinterhage og øvrige fellesområder er et felles ansvar, selv om det er tildelt egne arbeidsgruppe for hele eller deler av dette. Styret fastsetter de til enhver tid gjeldende satser og regler for bruk og leie av felles fasiliteter. Alle beboere oppfordres ut over dette til å holde det ryddig og i orden i fellesområdene og til å gi beskjed om mangler. Fellesområdene blir ellers vasket av renholdere en gang i uka.

Beboere som har besøk er ansvarlige for å informere dem om gjeldende regler for bruk av fellesområder. Barn er velkomne i hagen, men må holdes under normalt oppsyn. Det påpekes et særlig ansvar vedrørende vår lille dam, spesielt når det gjelder små barn. Det er tillatt også for fremmede besøkende å komme inn og få se hagen vår. De du slipper inn må du ledsage og sørge for å følge ut etter besøket. Beboerne skal påse at ytterdører er låst til enhver tid.

Høy musikk bør normalt ikke forekomme, unntatt der det er tilstelninger som det er søkt om dette. Ved større arrangementer skal det sendes nabovarsel til beboerne, helst i god tid.

Fellesstue med kjøkken kan leies ut til selskaper med gjester mot gjeldene satser. Beboeres bruk av felleslokaler uten gjester er gratis. Fellesstua bookes i appen Sociale. Skader man eventuelt har påført gjennom leie må meldes til inne-gruppa. Utover det som ansees som normale bruk og uhell, kan skader medføre erstatningsplikt. Brukere er selv ansvarlig for ryddig, oppvask og nødvendig rengjøring etter bruk.

Gjesteleiligheten leies etter gjeldende satser og regler og bookes i appen Sociale. Nøkkel hentes hos og leveres tilbake til den personen i styret som er ansvarlige for dette. Når nøkkel er levert tilbake etter leie, godkjennes renholdet av representanten fra styret. Etter bruk er det vertskapet for gjesten som har det overordnede ansvaret for at leiligheten er rengjort. Det skal eventuelt gis beskjed om mangler eller uhell.

Badstua kan disponeres ved å booke tid i Sociale. Badstua er kun tilgjengelig for beboere, eventuelt sammen med sine gjester. Gjester har ikke lov til å benytte badstua alene. Badsstueovnen skal slåes av etter bruk. Ha alltid med et håndkle å sitte på når du er badstua.

Treningsrommet kan fritt benyttes. Vis hensynsfullhet overfor andre brukere som er der samtidig og la andre slippe til i en fornuftig og hyggelig rotasjon. Det vil bli satt ut steriliserende spray og tørkepapir til å tørke av treningsapparater man har brukt. Vennligst rapporter til ansvarlig når det er behov for etterfylling av spray og papir. Barn under 16 år har ikke adgang til treningsrommet alene av sikkerhetsansvarlige hensyn. Vi kan stilles til ansvar ved uhell.

Bocciabanen kan benyttes fritt. Utvis stor forsiktighet med barn på boccia-banen. De blanke kulene kan benyttes av voksne og barn over 16 år. De fargede kulene er lettere og også yngre barn kan spille med dem. Banen rakes etter bruk.

Verkstedet i underetasjen kan benyttes av alle beboere. Det oppfordres til å utvises varsomhet ved bruk av verktøy, og det skal være normal orden i rommet når man forlater det.

Boksamlingen i trappoppgangens 3. etasje inneholder bøker gitt eller lånt ut av beboere. Her finner du også et lite utvalg av blader. Bøker og blader kan lånes uten noen form for registering. Husk å levere blader og bøker tilbake når du er ferdig med dem.

4. Organiseringen av arbeidsgruppene

Styret er ansvarlig for å opprette arbeidsgrupper til å opprettholde den daglige driften både inne og ute og for å skape trivsel. Gruppene har spesifikke ansvarsområder med hensyn til driften av borettslaget. Det tilligger styret å definere den enkelte gruppe sitt ansvar. De enkelte gruppers ansvarsområder defineres via vedlegg til ordensreglene. Styret vil sørge for at alle beboere er kjent med hvilke områder de enkelte grupper har ansvar for og hvem som er i gruppene.

Gruppene styrer selv sine møter og møtefrekvens, og også roteringen av medlemmer, men rapporterer om endringer til styret. Gruppene skal velge en talsperson som er gruppens kontakt med styret. Det ansees som hensiktsmessig at beboere går via passende gruppe med innspill og forslag de ønsker vurdert. Styret vurderer hva som er økonomisk forsvarlig hva gjelder ønsker og forslag fra gruppene, og foretar en prioritering, der det er nødvendig. Talsperson for arbeidsgruppene velges årlig etter at generalforsamlingen i borettslaget er avholdt i mai/juni. Styrets medlemmer kan delta i en eller flere arbeidsgrupper, men kan ikke være talsperson for noen av arbeidsgruppene.

5. Garasjeanlegget

Hver leilighet har fått tildelt en bilplass og en bod i garasjen. Tilhengere eller bil nummer to skal normalt ikke hensettes her. Dersom det er ledig kapasitet kan man søke styret om plass til å parkere mer enn en bil. Beboere skal stanse før porten både ved inn- og utkjøring av garasjen med hensyn til møtende bil. Man skal også vente med å kjøre videre etter inn- og utkjøring for å kunne kontrollerer at porten er lukket, slik at uvedkommende ikke tar seg inn garasjen, og dermed får tilgang til alle fellesområdene våre. Kjør sakte både inn og ut av garasjen.

Kun personer med nødvendig opplæring skal benytte vår kombinerte vask- og sopemaskin i garasjeanlegget.

6. Avfallshåndtering

Det er den enkelte beboers ansvar å sette seg inn i og holde seg oppdatert om gjeldende retningslinjer for riktig sortering og håndtering av søppel og avfall. Ansvar for oppbevaring av plastemballasje mellom hentesykluser er den enkelte sitt ansvar. Styret kan bestemme felles oppbevaringsplass for egnede sekker for slikt avfall. I dag oppbevares plastsekkene for plastavfall i bod 51 i garasjeanlegget.

7. Gjesteparkering

Vi har et begrenset antall plasser til gjesteparkering utenfor hovedinngangen. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende. Beboere tillates normalt ikke å parkere her. Unntatt er korttidsparkering i forbindelse med av- og pålessing eller behov knyttet til bevegelseshemming og sykdom. Parkering av tilhengere, campingvogner, bobiler og andre liknende kjøretøy tillates ikke. Styret kan imidlertid gi dispensasjon fra disse reglene for et avgrenset tidsrom etter begrunnet søknad. Ballspill på gjesteparkeringen og fellesområder mot husvegger er ikke tillatt i borettslaget.

8. Grilling og oppbevaring av gassbeholdere og annet farlig materiell

Elektriske og gassdrevne griller er tillatt på verandaen utendørs. Disse skal oppbevares etter de til enhver tid gjeldende regler fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det er beboers plikt å gjøre seg kjent med reglene for slik oppbevaring. Gassbeholdere tillates under ingen omstendighet å oppbevares i parkeringskjeller/kjellerboder. Griller og gassbeholdere skal heller ikke oppbevares i svalgangene eller inne i vinterhagen. Utvis hensyn til naboene når du griller, det gjelder særlig plassering av grillen og vindforhold. Det er også muligheter for grilling under pergolaen på uteplassen der. Det kan anbefales, særlig hvis du har gjester på grilling, da det er bedre plass og du er mindre til sjenanse for dine naboer.

Det er forbudt å lagre eksplosiver, farlige kjemikalier, eller farlige materiale av alle slag i boligene. Unntatt er vanlige husholds artikler, white- og rødsprit i moderate mengder, og bensin og drivstoff på godkjente kanner i moderate mengder

9. Dyrehold

Det kan være godt for mennesker å ha dyr, og husdyr blir som regel en viktig del av familien. Samtidig må man ta hensyn til naboer som ikke er like fortrolige med ditt dyr eller som er allergiske. Små dyr som ikke trenger å luftes og akvarier, som andre beboere ikke vil merke noe til, er selvsagt tillatt i borettslaget og er ikke søknadspliktig. Det må imidlertid søkes om annen type dyrehold. Tillatelse om annen type dyrehold gis etter søknad til styret og på visse vilkår. Det gis vanligvis tillatelse til å ha hund for beboere som har det ved innflytting. En gitt tillatelse gir imidlertid ikke automatisk tillatelse til gjenanskaffelse av hund. Ny søknad kreves.

Dyrehold skal uansett ikke plage eller forstyrre andre beboere. Det må tas hensyn til allergi hos beboere og dyr er ikke tillatt inne på fellesområder. Hunder skal leies i bånd mellom leilighet og utgangsdør. For søknadsskjema om dyrehold, se vedlegg til husordensreglene.

10. Ro i Borettslaget

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00-07.00 på hverdager (mandag-lørdag). Søndager og helligdager skal det være ro hele døgnet i henhold til lov om helligdager og helligdagsfred. Ved felles arrangementer kan disse reglene fravikes etter avtale med styret. Vær oppmerksom ved bruk av telefon og radio i vinterhagen og i uteområdene. Det høres godt hos dine naboer.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt på søndager og helligdager og normalt heller ikke mellom kl. 20.00-7.30 på hverdager. Skal det foretas veldig støyende arbeider eller større arbeider skal styret og beboerne varsel i så god tid som mulig. Er det gode grunner til at støyende arbeid må finne sted utenfor gjeldene regler må det avklares med styreleder.

11. Digital tilknytting til internett og TV

TV-dekoder, modem og trådløs ruter tilhører borettslaget etter fellesavtale med leverandør. Man kan ikke ta med seg dette utstyret hvis man flytter. Utstyret følger leiligheten. Unnlater man å sette igjen utstyret til digital tilknytning vil selger kunne gjøres økonomisk ansvarlig for anskaffelse av nytt utstyr til erstatning for kjøper.

Avslutningsvis – skulle det oppstå misnøye eller misforståelse oppfordrer styret alle til å snakke sammen som gode naboer og løse saker i minnelighet. Vi tror ting som regel vil løse seg, da Bovieran Falkum BRL ønsker å fremme gode holdninger.

Sammen er vi de beste vi kan være!

Innkalling til generalforsamling

i Bovieran Falkum borettslag (1191)

Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00, GBBLs lokaler i Cappelensgate 11 - inngang på fremsiden.

Det skal velges et styret bestående av leder, 2 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Vi oppfordrer de som har lyst og anledning til å stille som kandidat til et av vervene, om å meddele dette til Ann- Brith Thorsen på GBBL, før generalforsamlingen, enten via e-post: abt@gbbl.no eller på mobil telefon 936 516 42

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder for 2 år
Ett styremedlem for 2 år og ett styremedlem for 1 år.
Inntil 3 varamedlemmer

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

5.3 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

6. Innkomne forslag

6.1 Informasjon og beboermøter

Nå har vi bodd her i vel et halvt år. Jeg setter pris på den uformelle og lette stilen. Men jeg ønsker likevel mer formell struktur når det gjelder informasjon og beslutninger. Det er spesielt viktig for oss som er et nytt borettslag, med store sosiale ambisjoner.

Det er vanskelig å holde oversikt når informasjon kommer på så mange måter (SMS, epost, Sociale, brev, muntlig). På borettslagets nettside hos GBBL står det nesten ingen ting, heller ikke på Sociale. En løsning kan være å bruke borettslagets nettside hos GBBL til formelle saker og Sociale til sosiale tiltak og leie.

Tilsvarende bør vi ha noen tradisjonelle beboermøter der vi kan drøfte ulike saker. Møtene bør begrenses til maks to timer, så vi ikke sliter hverandre ut.

Jeg bidrar gjerne i styret med å gjennomføre disse forslagene.

PS! Jeg er dessverre bortreist når det er generalforsamling.

Forslag til vedtak:

1. Viktig informasjon om vedtekter, styret, komiteer, innkallinger, referater, husleiemeldinger osv. samles på ett nettsted.
2. Det holdes minimum fire ordinære beboermøter i året, med dagsorden og innkalling minst to uker før, og med referat.

Styrets innstilling: Styret mener dette er en sak for det ordinære styret i Bovieran Falkum Borettslag til å ta stilling til. Fra interimststyret er det lagt opp til at det er "Sociale" som er plattformen der all slik informasjon skal formidles. Denne plattformen er kun for beboere og er mye mer sikker mhp data.

6.2 Ordensregler for borettslaget

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Bovieran Falkum borettslag

Om Bovieran Falkum borettslag

Bovieran Falkum borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Bovieran Falkum borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

Bovieran Falkum borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Borettslaget ble ferdigstilt i 2024, og består av totalt av 51 boliger. 23 av boligene er solgt, og 28 boliger ligger ute for salg.

Styret

Leder, Sven Yngve Larsen
Styremedlem, Jessica Bergström
Styremedlem, Espen Svartberg Kristiansen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Bovieran Falkum borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter, hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

HMS og bomiljø

Her har beboerne gjort en innsats til å få satt ned ulike grupper. Styret har ikke vært delaktig i det.

Vedlikehold og påkostninger

Det er ikke noe budsjettert vedlikehold eller påkostninger i borettslaget nå, siden dette er et nyoppført borettslag

Viktige saker styret har behandlet

Ingen spesielle saker utover oppføringen.

Saker under arbeid og planlegging

Ingen spesielle saker, utover oppføringen.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bovieran Falkum borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		510 507	0	2 625 513	3 108 777
Leieinntekt garasjer		35 729	0	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		1 396 620	0	7 179 480	7 179 480
Sum driftsinntekter		**1 942 856**	**0**	**9 804 993**	**10 288 257**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		0	0	12 500	15 000
Forretningsførerhonorar		34 469	0	128 830	134 627
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		0	0	14 250	14 250
Vaktmestertjenester		0	0	214 000	0
Vedlikehold av eiendom	2, 7	65 421	0	670 000	740 000
Sommer og vinterkostnader		14 079	0	0	0
Kabel-tv og bredbånd		27 885	0	272 232	245 000
Forsikring		28 677	0	159 600	159 600
Kommunale avgifter	3	274 556	0	1 134 101	1 465 000
Lys og varme fellesarealer		225 377	0	0	300 000
Renhold fellesareal		16 849	0	0	0
Andre driftsutgifter	4	37 081	0	20 000	35 300
Sum driftskostnader		**724 394**	**0**	**2 625 513**	**3 108 777**
Driftsresultat		**1 218 462**	**0**	**7 179 480**	**7 179 480**
Finansposter					
Renteinntekter		11 791	0	0	0
Sum finansinntekter		**11 791**	**0**	**0**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	5	1 470 771	0	7 179 480	7 179 480
Sum finanskostnader		**1 470 771**	**0**	**7 179 480**	**7 179 480**
Netto finansposter		**-1 458 980**	**0**	**-7 179 480**	**-7 179 480**
Årsresultat		**-240 518**	**0**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-240 518	0	0	0
Sum overføringer		-240 518	0	0	0

Balanse Bovieran Falkum borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	7, 9	25 000 000	0
Bygninger	7, 9	241 400 000	0
Sum anleggsmidler		**266 400 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		114 662	0
Forskuddsbetalte kostnader		143 618	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		604 148	0
Sum omløpsmidler		**862 428**	**0**
SUM EIENDELER		**267 262 428**	**0**

Balanse Bovieran Falkum borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	255 000	0
Opptjent egenkapital	6	-240 518	0
Sum egenkapital		**14 482**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8, 9	130 050 000	0
Borettsinnskudd		133 200 000	0
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	8, 9	3 150 000	0
Sum langsiktig gjeld		**266 400 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		279 491	0
Annen kortsiktig gjeld		568 455	0
Sum kortsiktig gjeld		**847 945**	**0**
Sum gjeld		**267 247 945**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**267 262 428**	**0**

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sven Yngve Larsen Leder	Espen Svartberg Kristiansen Styremedlem	Jessica Bergström Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-240 518	0
Andelskapital	255 000	0
Tilgang bygg	-241 400 000	0
Fradrag for kjøp av tomt	-25 000 000	0
Borettsinnskudd	133 200 000	0
Opptak av lån	133 200 000	0
Årets endring i disponible midler	**14 482**	**0**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**14 482**	**0**
Omløpsmidler	862 428	0
Kortsiktig gjeld	-847 945	0
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**14 482**	**0**

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 977	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 452	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	50 991	0
Sum	**65 421**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	274 556	0
Sum	**274 556**	**0**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	19 259	0
6540 Inventar	5 123	0
7770 Bank og kortgebyrer	12 699	0
Sum	**37 081**	**0**

Note 5 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	1 470 771	0
Sum	**1 470 771**	**0**

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	255 000	0
2070 Akkumulert resultat	-240 518	0
Sum	**14 482**	**0**

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 7 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	241 400 000	25 000 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 400 000	25 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	241 400 000	25 000 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**
Lånenummer:	**25518073020**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.09.2064
Opprinnelig lånebeløp:	133 200 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	3 150 000
Opptak i perioden:	133 200 000
Lånesaldo 31.12:	**130 050 000**
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	3 150 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**3 150 000**
Sum pantegjeld for lån:	**133 200 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25518073020	2	3 450 000	6 900 000
	1	3 400 000	3 400 000
	1	3 375 000	3 375 000
	2	3 300 000	6 600 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 050 000	3 050 000
	2	3 000 000	6 000 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 875 000	2 875 000
	2	2 850 000	5 700 000
	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 800 000	2 800 000
	2	2 750 000	5 500 000
	2	2 700 000	5 400 000
	3	2 650 000	7 950 000
	1	2 625 000	2 625 000
	2	2 600 000	5 200 000
	3	2 575 000	7 725 000
	2	2 550 000	5 100 000
	3	2 525 000	7 575 000
	2	2 450 000	4 900 000
	1	2 400 000	2 400 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 300 000	2 300 000
	2	2 225 000	4 450 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	2 000 000	4 000 000
	2	1 850 000	3 700 000
	1	1 700 000	1 700 000

Langsiktig gjeld

1	1 650 000	1 650 000
1	1 600 000	1 600 000
1	1 500 000	1 500 000
1	750 000	750 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25518073020 har første avdrag 28.12.2044 med kr 873 053	2	3 450 000	8 081
	1	3 400 000	7 963
	1	3 375 000	7 905
	2	3 300 000	7 729
	1	3 150 000	7 378
	1	3 050 000	7 144
	2	3 000 000	7 027
	1	2 900 000	6 792
	1	2 875 000	6 734
	2	2 850 000	6 675
	1	2 800 000	6 558
	2	2 750 000	6 441
	2	2 700 000	6 324
	3	2 650 000	6 207
	1	2 625 000	6 148
	2	2 600 000	6 090
	3	2 575 000	6 031
	2	2 550 000	5 973
	3	2 525 000	5 914
	1	2 450 000	5 738
	1	2 400 000	5 621
	1	2 350 000	5 504
	1	2 300 000	5 387
	1	2 225 000	5 211
	1	2 100 000	4 919
	2	2 000 000	4 684
	2	1 850 000	4 333
	1	1 700 000	3 982
	1	1 650 000	3 865
	1	1 600 000	3 748
	1	1 500 000	3 513
	1	2 825 000	2 869
	1	750 000	1 757
	1	2 225 000	1 113
	1	2 450 000	0

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-130 050 000	0
Innbetaling IN	-3 150 000	0
Borettsinnskudd	-133 200 000	0
Sum	**-266 400 000**	**0**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	25 000 000	0
Bygninger/påkostninger	241 400 000	0
Sum	**266 400 000**	**0**

Resultat og balanse med noter for Bovieran Falkum borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bovieran Falkum borettslag

Styreleder	Sven Yngve Larsen (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Jessica Bergström (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Espen Svartberg Kristiansen (sign.)	20.05.2025

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bovieran Falkum borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bovieran Falkum borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Printed Dokumentnøkkel: DJEPW-CKVSH-IXI06-KOV65-P7ZMV-O0HR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 22. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DUCPW-QAVBU-TXEIb-7Ot6S-VZAVI-Q6hfK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pedersen, Bård Erik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-22 11:49:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DJCPW-OKV8U-TXE06-7O065-7VZHV-O0IHK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

UTKAST TIL ORDENSREGLER FOR BOVIERAN.

Kapittel I: Generelle, overordnede regler.

Kapitel II: Grupper og drift.

Kapitel III: Regler for Felles hage, hotell leilighet og forsamlingsrom, m.m.

Kapitel IV: Garasjen.

Kapittel I:

§ 1.

Trivsel er både et felles gode og et felles ansvar. Et godt naboskap alltid vil være avhengig av medmenneskelige kvaliteter. Vi håper derfor at alle borettshavere vil gjøres sitt aller beste for å bidra til dette, herunder f.eks. delta i dugnader, holde god orden i og rundt egne boliger, osv. for derigjennom å bygge opp under, og bevare et godt og trivelig nærmiljø i BRL.

§ 1-2.

Borettslagets (BRL) sine fellesområder, alle arealer, ute som inne, f.o.m. utsiden av inngangsdør til leilighetene, unntatt selve leilighetene og bodene i kjeller, samt balkonger og plattinger/tildelte områder på grunnplanet. Bruken av disse reguleres av styret, og lov og forskrifter for øvrig. Hver leilighet er tildelt et mindre område utenfor sine inngangspartier med en utvidet disposisjons/bruksrett. Evt. innretninger må ikke komme i konflikt med vanlig, normal passasje, eller være til hinder ved evt. evakuering, m.m. Styret kan evt. komme med anvisninger og begrensninger dersom konflikter rundt dette skulle oppstå.

§ 2.

Det skal være generell rimelig ro og orden i borettslaget mellom klokken 23:00-07:00. På søndager og helligdager skal det være generelt ro i borettslaget i tidsrommet 00:00-24:00 i henhold til lov om helligdager og helligdagsfred. Ved felles arrangementer kan disse reglene fravikes på en hensynsfull og hensiktsmessig måte. For øvrig kan de kun fravikes etter avtale med styret, som kan sette betingelser og avgrensninger.

§ 3.

Det er lov med elektriske og/eller gassdrevne griller på balkonger.
Gassbeholdere tillates under ingen omstendighet å oppbevares i parkeringskjeller/kjellerboder. Disse skal oppbevares etter de til enhver tid gjeldende regler fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det er beboers plikt å gjøre seg kjent med reglene for slik oppbevaring. De må typisk oppbevares på balkong/platting, eller andre steder som ikke er i strid med ovenstående.
Det er strengt forbudt å ta inn og lagre eksplosiver, farlige kjemikalier, eller på annet vis farlige materiale og /eller substanser av alle slag i boligene. Unntatt er vanlige husholds artikler, også evt. White og rødsprit i moderate mengder og det samme gjelder bensin og drivstoff på godkjente kanner, og i moderate mengder.. Ved tvil skal styret kontaktes for vurdering.

§ 4.

Boligen skal holdes i forsvarlig stand. Beboers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som vinduer, dører, herunder inngangs og verandadør, også utvendig, rør frem til felles rør, ledninger frem til felles ledninger, inventar, apparat og innvendige flater i boligen. Oppramsingen er veiledende og ikke endelig. Fullstendig oversikt finnes i «Borettslagsloven». Beboer har også ansvar for straks å varsle styret ved funn av skjeggkre, m.m. i egen bolig. Dette er for at BRL kan ta forhåndsregler hurtigst mulig for å stanse en evt. utbredelse og forsøke å utrydde bestanden.
Innenfor garantitiden kan enkelte av de oppramsede ansvarsområder falle inn under lov og bestemmelser om garanti. Den enkelte kan selv melde dette inn til entreprenøren. Ved tvil eller uenighet kan man varsle styret.

§5:

Montering av utstyr og installasjoner på bygningenes tak og fasade skal godkjennes av styret. Alt uteareal er å betrakte som fellesareal, med unntak fra de innretninger som ble levert ferdig monterte av entreprenør ved innflytning. Alle større endringer som oppføring og endring av konstruksjoner utvendig eller mot fellesarealer er søknadspliktig til styret. Dette gjelder også fornying eller ny-montering av terrasser, skillevegger mellom terrasser, bygging av plattinger, osv.

§5.

TV dekoder, modem og trådløs ruter tilhører Borettslaget, via fellesavtale med leverandør. Man kan ikke ta med seg disse dersom man flytter. Utstyret skal stå igjen til kjøper som flytter inn. Unnlater man dette vil selger kunne gjøres økonomisk ansvarlig for anskaffelse av nytt utstyr til erstatning for kjøper.

§6.

Husdyr tillates ikke i borettslaget. Unntatt er mindre dyr av type gullfisk, små bur-dyr, etc. og som klart ikke vil være til plage eller skade for andre beboere. Tillatelser kan allikevel gis etter individuell søknad til styret, og vurdering i hvert enkelt tilfelle. En slik tillatelse vil i så fall komme med vilkår. Søker plikter å overholde slike vilkår. Dersom dette ikke er tilfelle kan dyre-eier, etter å ha fått advarsel, pålegges å kvitte seg med husdyret. En gitt tillatelse gir ikke automatisk tillatelse til gjenanskaffelse av dyr når det dyr man har hatt tillatelse faller bort eller på annen måte avhendes. Ny søknad kreves. Søknadsskjema fås fra styret.

§ 7.

Beboere tillates ikke å parkere sine biler på p-plass for gjester, utenfor hovedinngang. Unntatt er kortere hensetting i forbindelse med av/pålessing, eller andre kortere parkeringer. Vi har svært få gjeste parkeringer, og disse må forbeholdes gjester og besøkende. Hensetting av tilhengere, campingvogner/biler, andre kjøretøy, uregistrerte kjøretøy, mv. tillates ikke. Styret kan gi dispensasjon fra disse reglene for et kortere, avgrenset tidsrom, etter begrunnet søknad.

Om vinteren plikter de som har hatt biler parkert på gjeste-plassen å ta spade og måke rundt bilen der brøyteredskap har vært forhindret fra å komme til. Det er beboende verters endelige ansvar å sørge for at dette blir gjort. Hensikten er å forhindre at det bygger seg opp uønskede is-svuller og lignende på plassen.

§ 8.

Bruksoverlating (framleie) av bolig må godkjennes av styret, jfr. reglene for dette i Burettslagslova, kap.5.

§ 9.

Ballspill på parkeringsplass og fellesområder mot husvegger er ikke tillatt.

§ 10.

Det er den enkelte beboer sitt ansvar til enhver tid å sette seg inn i og holde seg oppdatert om gjeldende retningslinjer for riktig sortering og håndtering av søppel og avfall. Ansvar for oppbevaring av plastemballasje mellom hentesykluser er den enkelte sitt ansvar. Styret kan evt. bestemme felles oppbevaringsplass for dedikerte sekker for slikt avfall, dersom man finner dette hensiktsmessig, og man finner en hensiktsmessig måte og plass å gjøre dette på.

§ 11.

Brudd på ovenstående og etterfølgende bestemmelser kan sanksjoneres og i ytterste konsekvens medføre pålegg om tvangssalg, jamfør Burettslagslova §5-22

Kapitel II:

§ 12.

Styret er ansvarlig for å opprette arbeidsgrupper i nødvendig omfang for å opprettholde daglig drift av BRL, både inne og ute, samt grupper som man finner hensiktsmessig for øvrig. Gruppene vil ha spesifikke ansvarsområder i forhold til driften av BRL. Styret kan bestemme antall medlemmer i gruppene. Beboere kan spille inn ønsker om grupper og antall medlemmer, men styret har avgjørende myndighet.
Gruppene styret selv sine møter og møtefrekvens.
De enkelte gruppers ansvarsområder defineres via vedlegg til Ordensreglene, da disse nødvendigvis ikke er statiske, men kan endres over tid, ettersom man erfarer hva som er hensiktsmessig. Det tilligger styret å definere den enkelte gruppe sitt ansvar. Styret vil sørge for at disse vedleggene oppdateres når endringer skjer, herunder sørge for at alle beboere er kjent med hvilke områder de enkelte grupper har ansvar for.

§ 13.

Gruppene velger en leder, eller talsperson som igjen er gruppens kontakt mot styret. Dette er nødvendig for å systematisere informasjon og ønsker fra gruppene. Det ansees som hensiktsmessig at beboere går via passende gruppe med innspill og forslag de ønsker vurdert. Så tar gruppen dette videre til styret, slik som nevnt innledningsvis i denne paragrafen. Styret vurderer til enhver tid hva som er økonomisk forsvarlig hva gjelder ønsker og forslag fra gruppene, og foretar en prioritering, der dette er nødvendig.

§ 14.

De ulike gruppenes medlemmer melder seg i utgangspunktet for en periode på 2 år, med mulighet for å fortsette videre en ny periode, dersom ingen andre ønsker å bli med i gruppen. Dersom man av ulike årsaker ønsker å trekke seg, så må gruppene informere styret om dette. Gruppene styrer sel rotering av evt. medlemmer, men rapporterer evt. endringer fortløpende til styret.

Kapitel III:

§ 15.

Hagen, med fasiliteter, samt fellesområder for øvrig er et felles ansvar, selv om det er tildelt egen gruppe for hele, eller deler av dette. Beboere oppfordres til selv å holde det ryddig og i orden. Dette kan gjelde, og ikke uttømmende, f.eks. tømming av søppeldunker, ryddig og fjerning av evt. avfall og søl i fellesområder og på møbler og bord, i det daglige, gi beskjed til gruppen som har ansvar om mangler, f.eks. toalett papir eller renholds midler og annet på felles fasiliteter, evt. ta initiativ til å få dette på plass selv. Det oppfordres til generell hensynsfull og skånsom bruk av anlegget. Man oppfordres til å si fra til gartner direkte, dersom man opplever døde eller mulig syke planter. Brukere av fellesområder rydder selv opp etter seg når man forlater området, eller senest neste formiddag. Det er ikke andre sitt ansvar å rydde opp etter deg. Høy musikk bør normalt ikke forekomme, unntatt der det er tilstelninger der dette er søkt om. Det er ganske god akustikk i hagerommet, der lyder ofte forsterkes.

§ 16.

Styret fastsetter de til enhver tid gjeldende satser og regler for bruk og leie av felles fasiliteter.

§ 17.

Beboere som har besøk, familie, venner, eller annet, er selv ansvarlige for å informere om gjeldende regler for bruk av anlegget. Barn er selvsagt tillatt i anlegget. De kan leke ganske fritt, men det er foreldre eller vertskapets plikt å påse at dette foregår normalt skånsomt, og ikke medfører unødige skader på folk/barn, eller anlegget for øvrig, herunder holde barna under normalt oppsyn. Det påpekes et særlig ansvar vedrørende vår lille dam, spesielt når det gjelder mindre barn.

§ 18.

Felles kjøkken/selskapslokale leies ut til privat bruk mot de fastsatte satser og etter bestemmelser gitt i disse ordensreglene for øvrig.

Ved bruk av fellesskapet, eller der hvor alle beboere måtte ha adgang er bruken gratis, inntil evt. annet er besluttet.
Brukere er selv ansvarlig for ryddig, oppvask og nødvendig rengjøring av møbler, kjøkkenbenker, m.m., samt gulv. Stedet skal forlates slik man selv ønsker å finne det. Det er leieren selv som har det overordnede ansvar for at dette overholdes. Evt. skader, mangler, e. lign. rapporteres til ansvarlig gruppe, eller styret snarest mulig. Skader man har påført gjennom leie, utover det som ansees som normale bruk og uhell, kan medføre erstatningsplikt overfor BRL. Sjekk at alle EL-apparater er forsvarlig avslått.
Husk å slå av lyset! Det er ikke tilkoblet automatikk.

§ 19.

Hotell leilighet kan leies etter de, til enhver tid, gjeldende satser og regler.
Etter bruk er det vertskapet for gjesten€ som har det overordnede ansvaret for at leiligheten er skikkelig rengjort. Dette omfatter, og ev. Ikke uttømmende, rengjøring av møbler, spesielt sovesofa/seng, møbler for øvrig, evt. kjøleskap og kjøkken med innhold, grundig rengjøring av bad, herunder sluk, tømme søppel, gi beskjed om evt mangler og uhell. Se for øvrig bestemmelser i § 18. Husk å slå av lyset. Det er ikke tilkoblet automatikk.
Nøkkel fås fra og leveres de personer i styret som er ansvarlige for dette. Renhold vil da evt. godkjennes fra disse personene i styret når nøkkel leveres.

§ 20.

Badstua kan disponeres etter de gjeldende regler for slik bruk. Den bookes i appen Sociale, i likhet med leilighet og felleskjøkken. Den skal slåes av etter bruk, dersom andre ikke har benyttet den etterpå. Den enkelte pålegges å sjekke dette i Sociale. Vi ønsker å begrense unødvendig strømbruk. Den siste bruker for dagen har et ubetinget ansvar for å rengjøre badstue, skifterom og dusj/toalett, de siste dersom de er benyttet. For å holde energi kostandene nede, bør det settes opp faste tider for menn og kvinner.
Husk å slå av lyset i alle rom! Det er ikke tilkoblet automatikk.

§ 21.

Treningsrommet kan fritt benyttes. Vis hensynsfullhet med evt. andre brukere som er der samtidig, la andre i tillegg slippe til i en fornuftig og hyggelig rotasjon. Det vil bli satt ut steriliserende spray og tørkepapir. Alle typer treningsapparater man bruker, og alle berørte deler av dem, skal og må rengjøres etter eget bruk. Vennligst rapporter til ansvarlig når det er behov for etterfylling.

§ 22.

Dyr er ikke tillatt inne på fellesområder, bl.a. for å unngå allergiske reaksjoner. En del mennesker kan også være redd ulike dyr som f.eks. hunder. Hunder skal kun leies i bånd mellom leilighet og utgangsdør. Dyreholdet generelt skal ikke plage eller forstyrre nabofreden.

§ 23.

Det er tillatt for fremmede besøkende å komme inn og få se hagen vår. Men disse skal alltid ledsages av en boende og eskorteres ut etterpå. Dersom personer man ikke kjenner rusler rundt i hagen, så ta kontakt og spør hvem de besøker, osv. Boende bør informere sine besøkende at de kan bli spurt om dette på en høflig måte, og hvorfor dette kan skje.

Kapitel IV:

§ 24.

Kun personer med nødvendig opplæring skal benytte vår kombinerte vaske/sopemaskin i parkeringskjelleren.

§25.

Beboere skal stanse forbi porten ved både ut og innkjøring slik man kontrollerer at ikke uvedkommende tar seg inn i BRL via åpen port.

§26.

Tilhengere og evt. bil nr. 2 skal ikke hensettes/parkeres i parkeringskjeller. Det er avsatt kun en plass til hver leilighet. Ved midlertidig, tidsbegrenset hensetting kan man søke om dette til styret, dersom det er ledig kapasitet til dette. Det minnes om at våre egne biler ikke fritt kan parkeres på gjesteparkeringen, sammen med de andre begrensningene listet opp tidligere under aktuell paragraf her over.

§ 27.

Fellesrommet i underetasjen nær heis kan fritt benyttes med alt verktøy som befinner seg der. Verktøy kan lånes, men må legges tilbake straks man er ferdige med det, slik det er tilgjengelig for andre boende. Det oppfordres til å utvises varsomhet ved bruk av verktøy, og man bør forlate rommet ryddig om med normal orden. Husk å slå av lyset! Det er ikke tilkoblet automatikk.

§ 28.

Avslutningsvis – skulle det generelt oppstå misforståelser, misnøye, e.lign. så oppfordrer styret alle til å snakke sammen som gode naboer og løse saker i minnelighet. Vi tror dette vil løse seg fint da Bovieran BRL fremmer godt humør og gode holdninger.

Sammen er vi de beste vi kan være!

VEDTEKTER 20.06.2024

for Bovieran borettslag org.nr. 933 933 693

tilknyttet Skien boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bovieran Falkum 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien boligbyggelag som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er etablert med 51 gjennomgående leiligheter som alle vender ut mot en felles vinterhage. I tillegg er det et felles verksted, treningsrom, utleielokalet med kjøkken og en utleieleilighet

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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.

(4) Juridiske personer har i tillegg rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(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) 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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) 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.

(5) 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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på

grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Enerett til boder og fellesarealer.
1) Alle leiligheter har en bod i parkeringskjeller.

2) Borettslaget har felles treningsrom, verksted, utleieleilighet og lokale med kjøkken til bruk for andelseierne. Retningslinjer fastsettes av styret.

4-4 Parkering
(1) I borettslaget er det 51 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Av disse er det 4 HC-plasser. Utleie av garasjer er betinget av godkjenning etter søknad til styret i borettslaget.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(5) Krav om ladepunkt etter (4) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

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

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 70 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 30 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av finansieringsplanen av 20.06.2024.

(2) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(3) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. 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 og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særskilte bestemmelser

11-1 Flere byggetrinn
Hele tomten «Lindemans Falkum» vil bli utviklet i flere trinn.
Bovieran Falkum borettslag utgjør tredje trinn og består av 51 leiligheter med en felles vinterhage.

Det vil bli flere byggetrinn i ett eller flere borettslag på tomten, og beboere i tredje byggetrinn kan ikke motsi seg dette.

11-2 Pliktig deltakelse i Sameiet Lindemanstunet
Alle andelseiere har plikt til å være medlem i et felles sameie, Sameiet Lindemanstunet som etableres for ivaretakelse av drift og vedlikehold av fellesarealer på Lindemans Falkum. Dette gjelder for eksempel internveger, lekeplasser, søppelhåndteringsanlegg, osv. Se egne vedtekter for denne foreningen. Plikten til medlemskap fremgår av erklæring tinglyst på borettslagets eiendom.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bovieran Falkum borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - GBBLs lokaler i Cappelensgate 11 - inngang på fremsiden.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 17, i tillegg møtte styrets medlemmer: leder Sven Yngve Larsen, styremedlem Jessica Bergstrøm og styremedlem Espen S. Kristiansen
Antall godkjente fullmakter: 6
Fra GBBL: Ann-Brith Thorsen

Møtet ble åpnet av: Sven Yngve Larsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Ann-Brith Thorsen

Referent: Sven Yngve Larsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere: Jan Ivar Olsen og Per Olaf Aamodt

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 27.05.2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 14.482. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Det utbetales ikke honorar for perioden

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder for 2 år
Ett styremedlem for 2 år og ett styremedlem for 1 år.
Inntil 3 varamedlemmer

Det ble foretatt en avstemming mo styret skulle ha leder med 2 styremedlemmer eller leder med 4 styremedlemmer.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å ha et styret med: leder og 4 styremedlemmer

Etter valget består styret av

Leder: Per Amlie - for 2 år (X) Ny. (X) Enstemmig valgt.

Styremedlem: Per Våtvik - for 2 år - (X) Ny - Valgt med 21 stemmer.

Styremedlem: Unni Kabbe - for 1 år (X) Ny - Valgt med 20 stemmer.

Styremedlem: Grete Hovland - for 2 år (X) Ny - Valgt med 17 stemmer.

Styremedlem: Espen Svartberg Kristiansen - for 1 år (X) Enstemmig gjenvalgt

1. varamedlem: Frida Sviland

2. varamedlem: Arild Weiseth

3. varamedlem: Rune Pedersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling våren 2026.

Vedtak:
Delegat: Per Amlie

Varadelegat: Grete Hovland

5.3 Andre valg:

Valg av valgkomitè på 3 personer

Vedtak:

Linda Normann, Jan Ivar Olsen og Vigdis R. Billington

6. Innkomne forslag

6.1 Informasjon og beboermøter

Nå har vi bodd her i vel et halvt år. Jeg setter pris på den uformelle og lette stilen. Men jeg ønsker likevel mer formell struktur når det gjelder informasjon og beslutninger. Det er spesielt viktig for oss som er et nytt borettslag, med store sosiale ambisjoner.

Det er vanskelig å holde oversikt når informasjon kommer på så mange måter (SMS, epost, Sociale, brev, muntlig). På borettslagets nettside hos GBBL står det nesten ingen ting, heller ikke på Sociale. En løsning kan være å bruke borettslagets nettside hos GBBL til formelle saker og Sociale til sosiale tiltak og leie.

Tilsvarende bør vi ha noen tradisjonelle beboermøter der vi kan drøfte ulike saker. Møtene bør begrenses til maks to timer, så vi ikke sliter hverandre ut.

Jeg bidrar gjerne i styret med å gjennomføre disse forslagene.

PS! Jeg er dessverre bortreist når det er generalforsamling.

Vedtak:

Styret mener dette er en sak for det ordinære styret i Bovieran Falkum Borettslag til å ta stilling til. Oversendes det nye styret for videre behandling.

6.2 Ordensregler for borettslaget

Vedtak:

Forslag til ordensregler ble enstemmig vedtatt, og eventuelle endringer av disse i fremtiden overlates til styret ihht. borettslagets vedtekter 4-1 pkt. (5).

Protokoll for Bovieran Falkum borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann-Brith Thorsen (sign.)	04.06.2025
Sekretær	Sven Yngve Larsen (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Per Olaf Aamodt (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Jan Ivar Olsen (sign.)	04.06.2025


Gjesteleilighet
Badstue
Bocciabane
Loungeområde
Felleskjøkken
Treningsrom
Dam, mulighet for fisk
1800 ulike planter
Bionlåda med spaljé
Mur med sittbank
Klätterväxter på spaljé
Belysningsslinger
Boule 3x12m
Spalé med växter
Pergola
Träningsrum 20m2, 4x5m
Kompassros
Stenkant
Stor Loungegrupp
Damm
Japansk stenlykt
Bro
Bergblock
Spaljé

Hans Holtas veg 1

Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	25 min 2 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	8 min 2.9 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Schneiders veg Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

BARNEHAGER

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 0.8 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Falkum	9 min
Kiwi Falkum	9 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	19 min
Vitusapotek Falkum	7 min
Skien Vinmonopol	17 min

SPORT

Falkum Barnehage - aktivitetsflate	4 min
Lundedalen nord - ballbane, gamle..	6 min
Family Sports Club Sprek Fritid	9 min
SKY Fitness Skien	20 min

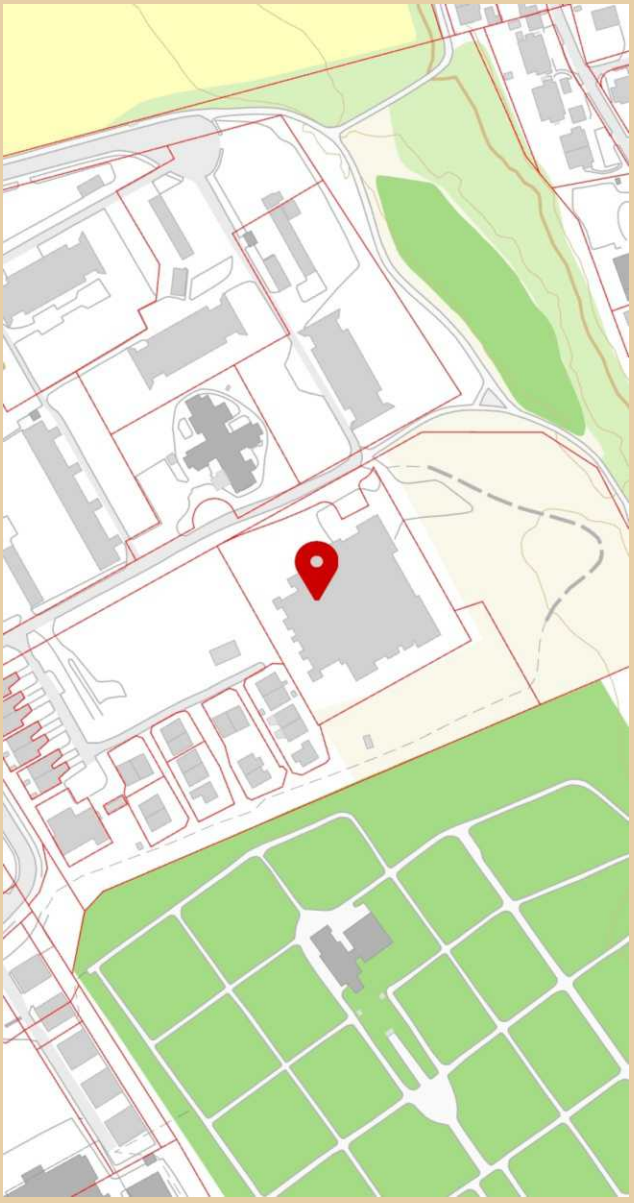
Gateparkering
Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Holtas veg 1, 3723 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5381, andelsnr. 5991 i Bovieran Falkum Borettslag, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250200

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Thomas André Hansen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 982 04 224

E-post: thomas.hansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
