



aktiv.

Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

Usjenert 3-roms leilighet sentralt i Fyllingdalen. Gode solforhold. Umiddelbar nærhet til Oasen Senter.



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 445 474,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 136 714,-
Felleskostn.: Kr 5 766,-
Selger: Daniel Falck Husebø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 73/93 kvm
Tomtstr.: 21825 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 203
Andelsnr.: 55
Oppdragsnr.: 1505240319

Usjenert 3-roms leilighet sentralt i Fyllingdalen. Gode solforhold. Umiddelbar nærhet til Oasen Senter.

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Nebbestølen 53! Delvis innglasset terrasse målt til 72 m² gjør denne leiligheten unik. Umiddelbar nærhet til Oasen og fine turområder som Kanadaskogen, Bønnesskogen og Løvstakken.

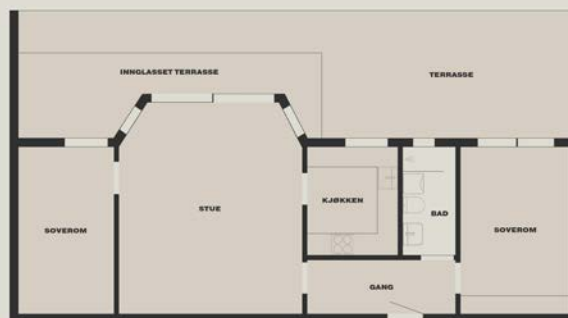
Verdt å nevne:

Stor og usjenert terrasse med gode solforhold
Nært på naturen, lekeplass og flere turområder
Skjermet, men sentral, beliggenhet i Fyllingsdalen
Betydelig oppgradert i 2019, bla. bad, rør-i-rør og kjøkken
Ingen forkjøpsrett, ingen dok. avgift.
Fantastisk beliggenhet i borettslaget
Gode kollektivtilbud og mulighet for garasje

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 1. etasje: Gang, bad/vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på!

NEBBESTØLEN 53



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Energiattest	43
Nabolagsprofil	49
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Gang(6,5m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(15,5m²), soverom(10,7m²), stue(26,9m²), kjøkken(7,2m²).

BRA-e: 2 m² Ekstern bod(2,3m²).

BRA-b: 18 m² Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Fra innglasset balkong er det utgang til terrasse på 54,6m².

Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21825 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntområder og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter ligger like i nærheten av borettslaget. Her finner man servicetilbud som legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvstakken ligger like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 0.4 km

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 1.2 km

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 1.2 km

Seljedalen skole (1-7 kl.) 1.4 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 0.9 km

Fyllingsdalen videregående skole 1.3 km

Bergen Private Gymnas 4,6 km

Barnehager

Nebbestølen barnehage (0-5 år) 0.1 km

Minken barnehage (1-5 år) 0.1 km

Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 0.4 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats

Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og partier med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i tre- og pvckarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflate vegger og himling: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Det er registrert ujevne overganger på veggflisene.

Overflate gulv: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Membran, tettesjiktet og sluk: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende merking av rør-i-rørsystemet/ rørkurser i fordelerskapet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 5

Antall måneder 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Gjensidige

Polise/avtalnr. 88651928

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Totalrenovering av bad, membran godkjent (Se våtromskontroll vedlagt i salgsoppgaven)

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, Bygget nytt bad, membran er godkjent

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Nytt rør i rør rørsystem. Og alle punkter nye. Montert lekkasjesensor på hovedvannrør

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

Ja, Borettslaget ble behandlet for skjeggkre for ca 3 år siden. Ikke sett antydning til skjeggkre etter det

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

Ja, kun av faglært

Totalrenovering av bolig. Alt nytt av elektrisk anlegg.

Arbeid utført av Bergen Elektro Automasjon

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja, brannforebyggende elkontroll utført

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

Ja, Alt av lettvegger er byttet på nytt i henhold til dagens standard. Boligens utvendige fasade er ikke blitt rør

Hele egenerklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

1.etg: 93 kvm BRA / 73 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Gang(6,5m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(15,5m²), soverom(10,7m²), stue(26,9m²), kjøkken(7,2m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 2,3 m²

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater

Tak: Malte flater

Velkommen inn!

Gang |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 26,9m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig

med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue.

Terrasse |

Fra stuen kommer vi ut til en stor vestvendt terrasse, målt til hele 72 m². Terrassen er delvis innglasset, et perfekt helårs uteområde! Videre kommer vi ut til en usjenert terrasseplattning med fantastiske solforhold. Her ligger alt til rette for å ta måltidene ute.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøøl og frys.

Bad og vaskerom |

Stilrent og helfliset bad med lekre detaljer. Smakfulle materialvalg som gir et luksuriøst uttrykk. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant, dusjvegg i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Leiligheten har to store soverom som oppleves luftige. Her er det god plass til å innrede som man ønsker. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Rommene er målt til 15,5m² og 10,7m².

Bod |

For ekstra oppbevaring har boligen en ekstern bod i samme etasje.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen Høiax 107 liter fra 2019.
- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Pusset opp badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Revet vegger, etterisolert, montert ny plateledning, sparklet og malt.
- Senket himlinger og montert spotter.

- Listfritt rundt vinduer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Montert nye innerdører og listverk.
- Toalettet har innebygget drengsløsning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV på stuen medfølger i handelen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Begrenset antall parkeringsplasser på biloppstillingsplass og i garasjeanlegg, som tildeles etter venteliste. Søknad sendes til styret i laget. Garasjeleien er pdd. kr 200 per måned. Egen parkeringsplass for gjester.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000943347

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, varmemefolie i alle rom utenom ett soverom.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10 900 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 729 217

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 771 026

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Andel felleskostnader 2 729,- (lønn/honorar til styre og forretningsfører, forsikring, medlemskontigent, felles strøm, kommunale avgifter, vedlikehold, andre driftskostnader)

Kollektiv avtale digital-tv og bredbånd 433,-

Renhold av fellesområder 125,-

Altan finansiering 2 479,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 766

Andel Fellesgjeld

Kr 445 474

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

06.09.2024

Andel fellesformue

Kr 24 809

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Minken Borettslag

Organisasjonsnummer

953155818

Andelsnummer

55

Om borettslaget

Minken Borettslag består av 154 leiligheter i lavblokk, bestående av 1 - 3 - 4 rom.
Rehabilitering: I 1992/93 ble borettslaget fullrehabilitert med isolering, fasade, større altaner, entredører og vinduer mm. Arkitekttegnet av Svenningsson

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 95217459223, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 06.09.2024: 68 602 998

Andel av saldo: 445 474

Første termin/første avdrag: 31.03.2020 (siste termin 30.09.2057)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styret har fullmakt til å innhente tilbud, samt inngå avtale, om etablering av fiber i borettslaget.

Styregodkjennelse

Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Søknad om husdyr skal sendes til Vestbo. Søknadsskjema på www.vestbo.no.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I Minken borettslag er det ikke påbudt for beboere å møte på dugnad. Vi oppfordrer likevel til å møte på oppsatte datoer, da det er viktig for å få uteområdene på stell etter vinteren. Dessuten er dugnad koselig og sosialt, og en god mulighet til å bli kjent med naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 203 i Bergen kommune. Andelsnr. 55 i Minken Borettslag med orgnr. 953155818

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/23/203:

29.03.1974 - Dokumentnr: 7698 - Bestemmelse om vann/kloakk

13.02.1973 - Dokumentnr: 903040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:23 Bnr:201

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1023791 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:23 Bnr:203

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for Nebbestølen nr. 51-57 datert 01.04.1976.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Rive eksisterende balkonger. Fasadeendring i form av oppføring av nye åpne balkonger med mulighet for lukking. Innsetting av ny utvidet balkongskyvedør/skyvedører i alle leiligheter i 1, - 4(5) etasje og utvalgte leiligheter i sokkeletasjen som planmessig åpner for dette. Oppgradering av framsiden med etter isolering." datert 26.02.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1976.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig til privat vei.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byfortettingssone i følge kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse blokkbebyggelse i følge reguleringsplan på grunnen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 258968473

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 19 559,6 m²

Arealkvalitet Sikker

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 63860000

Plantype 34

Plannavn FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 02.11.2023

Saksnr 202220442

Dekningsgrad 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 63860000

Reguleringsformål 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad 99,7 %

PlanID 63860000

Reguleringsformål 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Dekningsgrad 0,2 %

PlanID 63860000

Reguleringsformål 3050 - Park

Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 63860000

Reguleringsformål 2010 - Veg

Dekningsgrad < 0,1 % (1,9 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 63860000
Sonetype 570 - Bevaring kulturmiljø
Dekningsgrad 91,7 %

PlanID 63860000
Sonetype 320 - Flomfare
Dekningsgrad 6,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 63860000
Reguleringsformål 2 - Vilkår, bruk
Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID 71340000
Plantype 35
Plannavn FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 20, NEBBESTØLEN, BOLIGER
Saksnr 202311694
Dekningsgrad 10,6 %

Kommuneplan

PlanID 65270000
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt 19.06.2019
Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse Byfortettingssone
Områdenavn BY
Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 11440100
Plantype 35
Plannavn FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19
Planstatus 3
Saksnr 200715105

PlanID 71310000

Plantype 35

Plannavn FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2

Planstatus 1

Saksnr 202310406

Planens hovedformål er å legge til rette for et mer utadvendt og flerfunksjonelt bydelssenter med nye funksjoner, inkludert et mer finmasket gangnett, torg / møteplasser, kulturhus og boliger. Det legges til rette for boligbygging både i sentrumskjernen og den omkringliggende byfortettingssonen.

Innenfor område avsatt til sentrumsformål åpnes det for et bredt spekter av formål. Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til handel innenfor sentrumsformålene. Planforslaget gir føringer for fortetting og transformasjon i planområdet, men regulerer ikke byggelinjer, bygningshøyder eller utnyttingsgrad. Dette må følges opp gjennom detaljregulering. Ett unntak fra dette er arkader på Oasen, langs BS1 sør og vest, hvor utstrekning i torg angis med et bestemmelsesområde.

Adgang til utleie

Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie).

Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 Prisantydning

445 474 Andel av fellesgjeld

4 135 474 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 136 714 Totalpris. inkl. omkostninger

4 143 914 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 146 714 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 40 000

Grunnpakke: 15 000

Markedspakke 20 000

Oppgjørshonorar 8 000

Tilrettelegging: 10 500

Visning/overtakelse 1 900

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

Tarek André Bergfjord
Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner
tarek.bergfjord@aktiv.no
Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslien 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

04.10.2024

Vedlegg

Leilighet
Nebbestølen 53
5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:23, Bnr: 203
Hjemmelshaver:	Daniel Falck Husebø
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	55
Byggeår:	1973
Tomt:	21 825,5 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daniel Falck Husebø
Befaringsdato:	16.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og partier med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i tre- og pvcrammer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Anne Lene Sagstad

Kontaktperson: Anne Lene Sagstad

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter ligger like i nærheten av borettslaget. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvsstakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 853 380 512

Navn/foretaksnavn: FURULUND BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 10.11.1970

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m².

Fra innglasset balkong er det utgang til terrasse på 54,6m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje på 2,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmemefolie i alle rom utenom ett soverom. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Pusset opp badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Revet vegger, etterisolert, montert ny plateledning, sparklet og malt.
- Senket himlinger og montert spotter.
- Listfritt rundt vinduer.
- Lagt nye laminatgulv.
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	73	2	18	55	73	20
SUM BYGNING	73	2	18	55	73	20
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,5m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(15,5m²), soverom(10,7m²), stue(26,9m²), kjøkken(7,2m²).

BRA-e:

Ekstern bod(2,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

03/10/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
 Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Det er registrert ujevne overganger på veggflisene.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
 Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller varmtvannsbereder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene er fra 2018 i stuen, øvrige vinduer er fra 1993.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m².

Fra innglasset balkong er det utgang til terrasse på 54,6m².

Normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglete sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Eier opplyser at toalettet har innebygget drengløsning.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen Høiax 107 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Det er registrert ujevne overganger på veggflisene.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglede sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Eier opplyser at toalettet har innebygget drengsløsning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240319	
Selger 1 navn	
Daniel Falck Husebø	
Gateadresse	
Nebbestølen 53	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5144
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88651928

Document reference: 1505240319

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DFH

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad, membran godkjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Bygget nytt bad, membran er godkjent
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt rør i rør rørsystem. Og alle punkter nye. Montert lekkasjesensor på hovedvannrør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Borretslaget ble behandlet for skjeggkre for ca 3 år siden. Ikke sett antydning til skjeggkre etter det
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bolig. Alt nytt av elektrisk anlegg.
Arbeid utført av	Bergen Elektro Automasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Brannforebyggende elkontroll utført
-------------	-------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Allt av lettvegger er byttet på nytt i henhold til dagens standard. Boligens utvendige fasade er ikke blitt rørt.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble behandlet for skjeggkre for ca 3år siden.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

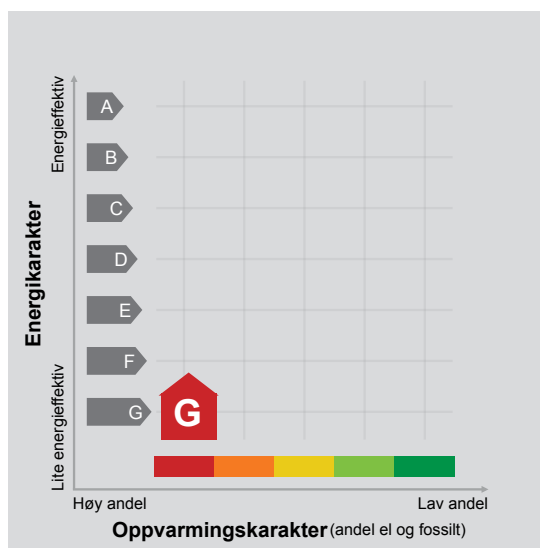
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Husebø	28eeefc7a908a78012b69b8 b37aca436d5fc9b9c	03.10.2024 20:30:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240319

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nebbestølen 53
Postnummer	5144
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139739086
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34302
Dato	04.10.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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.

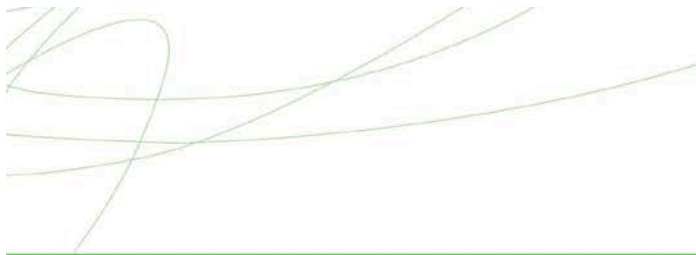
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Nebbestølen 53 - Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løvås Linje 4, 18	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal (november 20...)	10 min
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.5 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 232 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	17 min 1.2 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Bergen Private Gymnas	8 min

«Har bodd her hele livet unntatt siste året. Hatt en fantastisk barndom og ungdomstid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

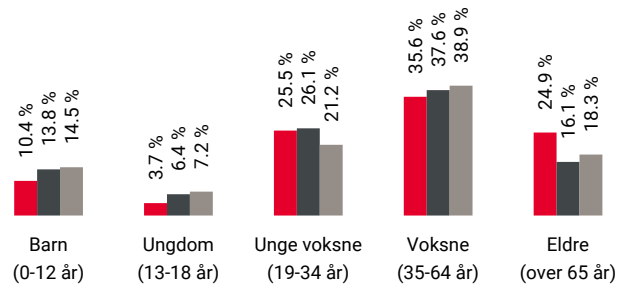
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nebbestølen/Oasen	1 517	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min 0.1 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.4 km


Dagligvare


Meny Oasen Bergen	7 min
Kiwi Oasen	7 min

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

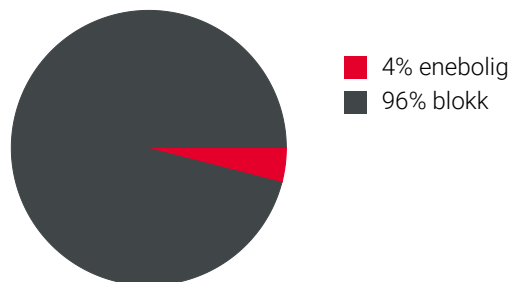
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

Sport

-  Lynghaugparken "binge" 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Nebbestølen ballbinge 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Sprek & Blid Sissel's 9 min 
-  SATS Oasen 9 min 

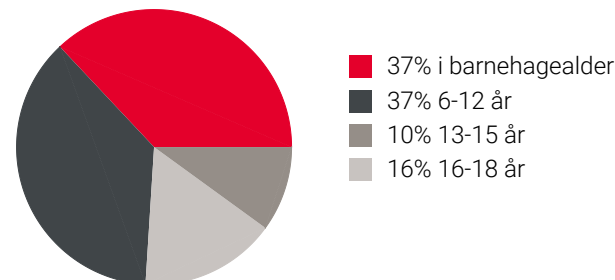
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Oasen 6 min 
-  Apotek 1 Oasen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

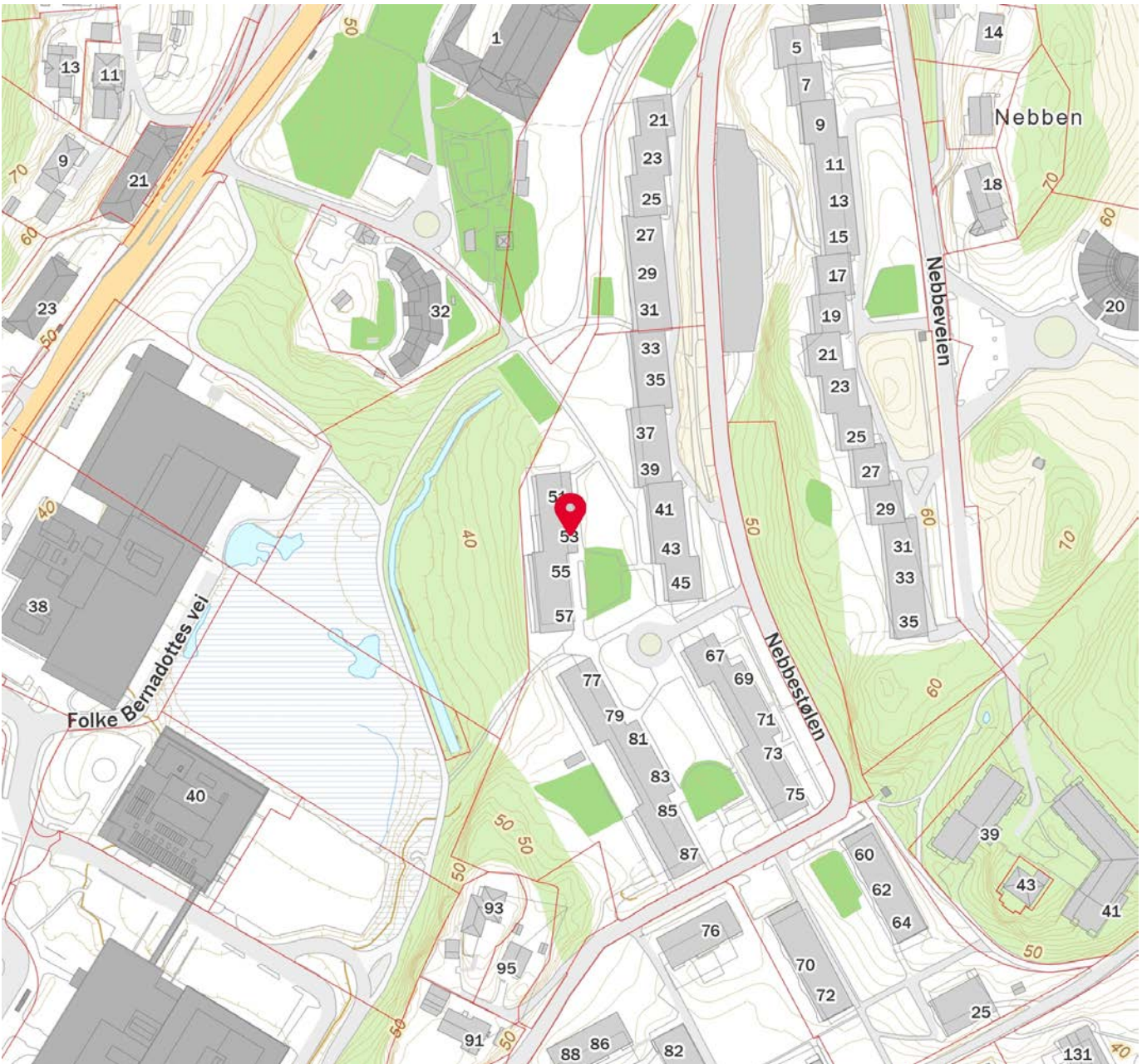
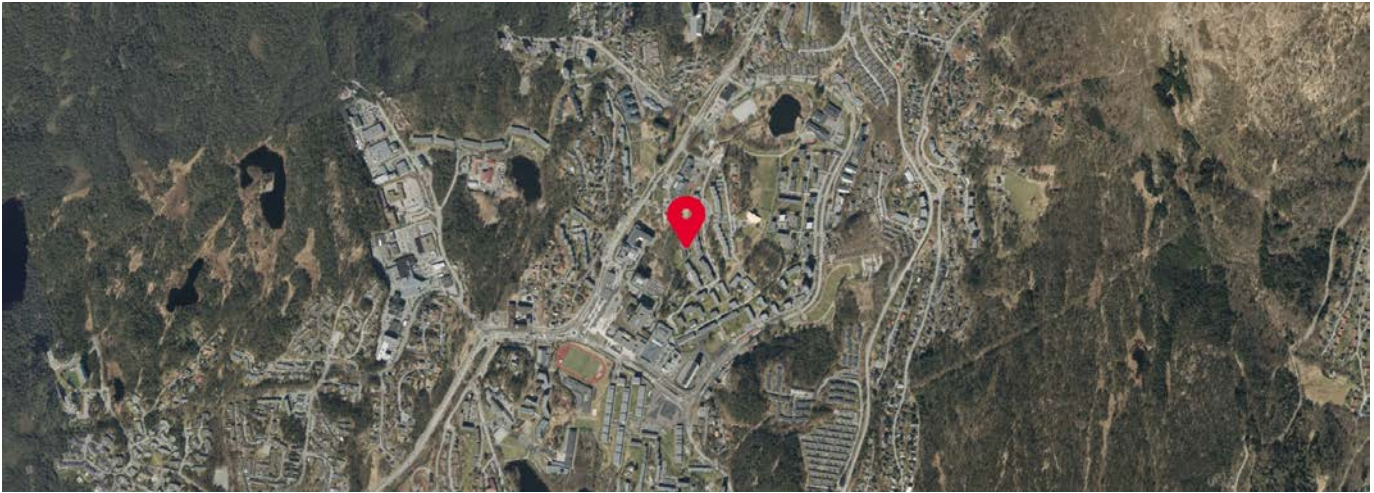


0% 58%

-  Nebbestølen/Oasen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedtekter

for

Minken borettslag

org nr 953 155 818.

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

**vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. oktober 1972.,
sist endret den 9. november 2004.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(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.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(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.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskap. Borettslagets ansvar for vannledningsnett gjelder til og med stoppekran i leiligheten.

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

(4) 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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 da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER FOR MINKEN BORETTSLAG



Foto: Trond Svendsen

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealet, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene fastsettes av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. BOLIGEN OG BOOMRÅDET

Uro i boligen og boområdet skal unngås i tidsrommet kl. 23.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager.

3. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha dyr i Minken borettslag. Unntak gjøres for førerhund og tjenestehunder. Ved søknad til styret kan det gis dispensasjon for dyrehold dersom styret finner at brukeren har gode grunner for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere i Minken borettslag.

4. BOSS

Bossrommene skal holdes ryddige og rene og skal bare brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. Bossposer må ikke oppbevares i fellesgang. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i bossrommet. I perioden 01.11 – 30.4 skal lyset stå konstant på i bossrommene.

5. BAD, WC OG LEDNINGER

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Søknad om garasjeplass eller biloppstillingsplass rettes til styret i borettslaget. Det kan kun gis tillatelse til 1 biloppstillingsplass enten inne eller ute per boenhet.

Det er ikke tillatt å låne/leie ut garasjen til andre som ikke bor i borettslaget. Den enkelte beboer med garasjeplass har ansvar for å påse at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen, og skal påse at garasjeporten er lukket før man forlater garasjen.

Parkering og øvrig ferdsel med kjøretøy i boområdet, må kun skje på forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger.

7. PARABOLANTENNE

Det er ikke lov å sette opp/montere parabolantenne uten skriftlig samtykke fra styret. Parabolantenne som er synlig for andre brukere i Minken borettslag vil ikke godkjennes for montering.

8. VARMEPUMPE

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget.

9. GRILLING

Ved grilling er det kun tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Grilling skal skje med aktsomhet og man skal ha tilgjengelig slukkeutstyr. Engangsgriller og andre griller enn ovennevnte er ikke tillatt.

10. SIKKERHETSLÅS/ALARM

Dersom det er montert ekstra sikkerhetslås i døren, må det bli levert kopi av nøkler til vaktmester slik at han kan ta seg inn i leiligheten ved evt. branntilløp, vannlekkasje etc. Meld fra til vaktmester dersom boligen har installert alarm slik at vaktmester kan ta nødvendige forhåndsregler dersom det er nødvendig med innlåsing.

11. ANDRE BESTEMMELSER

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager.

Luker og ventiler må holdes åpne slik at det ikke dannes fukt og råte i leiligheten.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker og utstyr i bodene. Heller ikke er det tillatt å koble elektriske artikler som for eksempel dypfryser til det felles elektriske anlegget fra boden.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Klager til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

13. VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om indre vedlikehold av boligen. Ved bruksoverlating (utleie) må søknad sendes til Vestbo som behandler søknader for styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Minken Borettslag

Andelseierne i Minken Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 13.05.2024. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet i nr. 69.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2023
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning
- 4 Endring av vedtektene
- 5 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlemmer
 - 6.2 Valg av varamedlemmer
 - 6.3 Styrets sammensetning etter valget
 - 6.4 Valg av valgkomité
- 7 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 8 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet
 - 8.1 Installering av fiber i borettslaget - innmeldt sak av Finn Fredrik Lange

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

23.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Endring av vedtektene

Pkt. 7-1 (1) i dagens vedtekter sier at "*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer*". Per i dag har en av plassene som styremedlem vært benyttet av Vestbos representant i styret. Som følge av at Vestbo har besluttet å kutte ut oppnevningsordningen av styremedlemmer, må det derfor eventuelt velges ytterligere ett styremedlem blant andelseierne.

Borettslagsloven § 8-1 sier at styret skal bestå av minst 3 medlemmer (styreleder + 2 styremedlemmer). Av den grunn mener styret at det kan være hensiktsmessig å gjøre antall styremedlemmer noe mer fleksibelt i vedtektenes bestemmelse. Det er ikke alltid like lett å få tilstrekkelig antall kandidater til å fylle alle plassene i styret, i tillegg er det vanlig praksis i borettslaget at varamedlemmene møter i samtlige styremøter. Styret mener av den at vedtektene pkt. 7-1 (1) bør endres til at "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer".

Styret foreslår derfor at dagens pkt. 7-1 (1) endres til følgende:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 7-1 (1) endres fra

"(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

til

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Valgkomiteen har foreslått at styrehonoraret settes til kr, 265.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

6. Valg

I forbindelse med valgkomiteens arbeid med å finne kandidater til styret, har følgende meldt sin interesse:

Joakim Slotte

Vitalija Taranova

Juan Qin

Karoline Versto

Kenneth Toft

6.1 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Svein Hetland ønsker ikke gjenvalg, det må derfor velges ett nytt styremedlem i hans plass.

Valgkomiteen har innstilt Joachim Slotte valgt som nytt styremedlem for 2 år.

I tillegg har Vestbo besluttet å avslutte oppnevntordningen, hvilket innebærer at det ikke lenger vil være styremedlem oppnevnt av Vestbo i Minken Borettslag. Generalforsamlingen må derfor ta stilling til om det skal velges ytterligere et nytt styremedlem som følge av at Vestbo ikke lenger vil ha denne plassen.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Tor Ellingsen og Juan Qin valgt som varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Valgkomiteen har den siste perioden bestått av Lene Nedrebø og Vitalija Taranova.

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Minken Borettslag skal det derfor velges 2 delegater med 2 varadelegater.

8. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

I forhåndsvarsel sendt ut til samtlige andelseiere ble det satt frist for innmelding av saker til 12.april 2024.

8.1 Installering av fiber i borettslaget - innmeldt sak av Finn Fredrik Lange

Finn Fredrik Lange har meldt inn sak om at det installeres fiber i borettslaget. Han skriver at *"Ettersom de fleste med egne, frittstående boliger etterhvert installerer fiber ønsker jeg at vi også foretar en slik tilpasning i Minken"*

Sak om installasjon av fiber ble tatt opp på generalforsamlingen i 2023 hvor det ble nedstemt blant de fremmøtte. Styret har i ettetid av fjorårets vedtak inngått ny kollektiv avtale med Telenor og TV/Internett.

Årsberetning 2023 for Minken Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Minken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Nebbestølen 39, 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023. I tillegg avholdes det mandagsvakt på styrekontoret annenhver mandag i partallsuker hvor styret er tilgjengelig for henvendelser fra beboerne. Styret arrangerte også jubileumsfest for beboerne i forbindelse med at Minken Borettslag hadde 50års jubileum.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og vedlikehold av borettslaget
- Oppfølging av henvendelser, samt informasjon til beboere
- Budsjett, regnskap og fakturabehandling
- Oppfølging av borettslagets vaktmester
- Reklamasjoner
- Dialog med utbygger ifbm. byggeplaner på nabotomt. Styret har tidligere blitt kontaktet angående salg av tomt til utbygger, dette har ikke vært ønskelig fra borettslagets side, hvilket også har blitt kommunisert til utbygger. Det er ikke lenger aktuelt å kjøpe areal fra borettslaget.
- Styret har påklagd reguleringsplaner som har blitt vedtatt fra Bergen bystyre. Klagen er nå endelig avgjort uten at borettslagets klager har blitt tatt til følge.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Fullføre fasadevask/maling
- Utbedre ventilasjon i garasje
- Utskifting av lys i fellesganger, samt utskifting av nødlis i tilfluktsrom

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Asfaltering ved søppelcontainere og tilrettelegging for kildesortering av matavfall
- Påbegynt fasadevask og maling av fasade
- Utskifting av brannslukkeapparat

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Våtromskontroll
- Utskifting av lys i fellesganger
- Tilstandsvurdering av tak
- Slutføre fasadevask/maling
- Ventilasjon i garasje

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som velholdt. Borettslaget har velholdte uteområder, og bygningsmassen blir løpende vedlikeholdt.

Internkontroll

Styret har et kontinuerlig fokus på internkontroll i borettslaget og har utført blant annet

følgende:

- Utlevering av røykvarslerbatteri og egenkontrollskjema
- Utskifting av samtlige brannslukningsapparater
- Årlig kontroll av nødlys
- Kontroll av fellesarealer
- Årlig kontroll av garasjeporter
- Årlig lekeplasskontroll

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 2 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 15.05.2023 bestått av:

Styreleder, Katrine Flatekvål

Styremedlem, Svein Arvid Hetland

Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Styremedlem, Tommy Grindheim

Styremedlem, Carina Greve Løberg

Varamedlem, Atis Vitols

Varamedlem, Tor Ellingsen

Valgkomiteen har bestått av Lene Nedrebø og Vitalija Taranova.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Svein Hetland

Varamedlem Tor Ellingsen

Varamedlem Atis Vitols

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 19 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

3-roms leilighet: kr. 2.806.270,81.-

4-roms leilighet: kr. 3.350.000,00.-

Oppgitte priser er eksklusive fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 317 692	5 162 624	5 295 300	5 853 180
Andre inntekter	7	993 139	914 442	946 632	1 025 172
Innkrevde individuelle finanskostnader		4 048 968	2 912 448	4 048 968	4 581 192
SUM INNETEKTER		10 359 799	8 989 514	10 290 900	11 459 544
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	536 201	489 056	569 669	597 427
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	0	7 000	7 000
Styrehonorar	8	160 000	240 000	160 000	240 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	100 342	104 597	102 714	106 378
Andre personalkostnader	8	12 908	21 588	26 100	26 100
Avskrivninger	2	86 342	81 151	0	0
Forretningsfjrsel		267 000	245 796	229 846	240 448
Kontingent BBL		46 200	46 200	46 200	46 200
Andre honorarer		17 100	0	0	19 250
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		481 372	428 668	471 500	506 403
Energikostnader		471 912	454 553	500 000	473 644
Kommunale avgifter		2 139 320	1 925 375	2 150 500	2 395 996
Andre driftskostnader	9	1 585 440	1 390 118	1 679 720	1 400 361
Vedlikehold	10	1 153 584	637 082	689 000	1 134 000
SUM KOSTNADER		7 068 972	6 074 933	6 643 499	7 204 957
DRIFTSRESULTAT		3 290 828	2 914 581	3 647 401	4 254 587
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		66 525	24 046	0	0
Individuelle finanskostnader		3 306 050	1 774 968	3 229 027	4 046 828
Finanskostnader		-14 892	8 491	0	0
NETTO FINANSPOSTER		-3 224 633	-1 759 413	-3 229 027	-4 046 828
i RSRESULTAT	1, 4	66 195	1 155 169	418 374	207 759
Overføringer og disponeringer		66 195	1 155 169	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	57 696 489	57 696 489
Biler og arbeidsmaskiner	2	578 884	665 226
Andre driftsmidler	2	1 291 999	1 291 999
Sum anleggsmidler		59 567 372	59 653 714
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		27 000	2 400
Vestbo Finans AS i mellomregning		4 091 222	4 866 031
Andre fordringer		163 850	115 239
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		15 947	9 651
Sum omløpsmidler		4 298 020	4 993 322
SUM EIENDELER		63 865 391	64 647 035

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-10 648 981	-10 715 176
Sum opptjent egenkapital		-10 648 981	-10 715 176
Sum egenkapital	4	-10 633 581	-10 699 776
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	68 951 491	69 865 754
Borettsinnskudd	6	5 194 350	5 194 350
Sum langsiktig gjeld:		74 145 841	75 060 104
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		254 601	183 800
Skyldig off. myndigheter		42 741	36 150
Annen kortsiktig gjeld		55 790	66 757
Sum kortsiktig gjeld		353 131	286 707
Sum gjeld:		74 498 972	75 346 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 865 391	64 647 035

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrserselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/S tatsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Katrine Flatekv² I
Styreleder

Tommy Grindheim
Styremedlem

Inger-Lise Oen Hellesund S N le
Styremedlem

Svein Arvid Hetland
Styremedlem

Carina Greve Lrjberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnader i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 706 614	4 860 604
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	66 195	1 155 169
Tilbakeføring av avskrivning	86 342	81 151
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-18 688
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-914 263	-1 371 621
B. i retts endring i disponible midler	-761 726	-153 990
C. Disponible midler	3 944 888	4 706 614
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 091 222	4 866 031
Kortsiktige fordringer	190 850	117 639
Kontanter og bankinnskudd	15 947	9 651
Omløpsmidler	4 298 020	4 993 322
Kortsiktig gjeld	-353 131	-286 707
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 944 888	4 706 614

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner 2018	Altaner 2019	Altaner 2019	Traktor med Hnytrykksvasker strjkasse	Byggningsmessig Anlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	18 688	22 751 750
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	18 688	22 751 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	233 661	7 268	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	567 464	11 420	22 751 750
i rets avskrivninger :	0	0	0	80 112	6 229	0
Anskaffelses ³ r :	2018	2019	2019	2021	2022	1973
Antatt levetid i ³ r :				10	3	

Strjmm³ lere

Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 291 999
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 291 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	1 291 999
Anskaffelses ³ r :	2008
Antatt levetid i ³ r :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt som oppveier verdiforingelse av bygningene.

Note 3 - Balansefjrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

Regnskap 2023

1101 Rehabilitering/p ³ kostning	34 944 739
1120 Byggningsmessige anlegg	22 751 750
Sum	57 696 489

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	15 400	0	15 400
Annen egenkapital	-10 715 176	66 195	-10 648 981
Sum egenkapital 31.12.	-10 699 776	66 195	-10 633 581

i rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nrdvendig ³ nke egenkapitalen. Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L ³ nenummer:	95217459223
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	74 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	69 865 754
Avdrag i perioden:	914 263
L ³ nesaldo 31.12:	68 951 491
Saldo 5 ³ r frem i tid:	64 987 047

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	154	447 737	68 951 498

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet nknning ved frste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2265 Andre pantel³ n "IN-light"	68 951 491	69 865 754
2250 Borettsinnskudd	5 194 350	5 194 350
Sum	74 145 841	75 060 104

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3817 Renhold	231 000	231 000
3820 Innkreving str³m	27 007	0
3841 Felles TV-anlegg	709 632	654 192
3846 Utleie av felleslokaler	10 500	4 500
3885 Diverse inntekter fri	15 000	24 750
Sum	993 139	914 442
Konto 3885 : Milj³t³skudd		

Note 8 - L³nn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 L³nn ansatte	455 101	421 603
5013 Overtidsarbeid	21 809	10 603
5020 Feriepenger	55 789	51 865
5146 Trekkpliktig bilgodtg³jrelse	503	485
5360 Honorarer	3 000	4 500
5252 Personforsikring skattepliktig	2 154	1 766
5290 Motkonto for gruppe52	-2 154	-1 766
5310 Styrehonorar	160 000	240 000
5400 Arbeidsgiveravgift	92 476	97 284
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ l³pt feriel³nn	7 866	7 313
5421 Innberegning aga pensjon	13 289	10 998
5422 Motkonto Aga pensjon	-13 289	-10 998
5426 OTP lagene	12 908	12 195
5995 Andre sosiale kostnader	0	9 393
Sum	809 451	855 241

Det har v³jrt ansatt vaktmester i 100% stilling i regnskaps³ ret. Selskapet har OTP

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	0	468
6360 Renhold sanit�rartikler	1 201	0
6361 Fellesvask	208 590	218 929
6380 Vedlikehold lokaler	11 193	2 470
6390 Andre driftskostnader	0	42 372
6391 5 n�m� king str�jing	16 759	3 591
6392 Containerleie / t�rmming	8 415	24 720
6500 Verkt�y og redskaper	2 130	71 101
6520 Kontorutstyr	0	200
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsf�res	0	21 749
6551 N�kkel, � ser o.l	59 952	112 691
6570 Arbeidsk�nnerverneutstyr	5 025	16 979
6610 Leie vaktmester	133 125	0
6617 Alarmer og brannvern	98 991	9 579
6623 Gartnertjenester	0	51 459
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	38 999	36 806
6750 Vakthold	3 380	3 625
6800 Kontorrekvisita	12 207	2 094
6900 Telekommunikasjon	12 701	8 939
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	717 535	632 644
7000 Drivstoff	5 531	15 061
7070 Driftskostnader bil traktor mm	11 971	773
7100 Bilgodtg�relse oppgavepliktig	1 902	3 551
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	894	1 984
7520 Sikringsfond	10 291	4 479
7710 Kostnader styrearbeid	73 685	73 663
7716 Kurs og reiseutgifter styret	40 835	29 433
7718 Fellesarrangement i brl	108 949	0
7720 Generalforsamling	755	401
7770 Betalingsgebyrer	426	359
Sum	1 585 440	1 390 118

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	7 800	11 000
6603 Vedlikehold elektro	132 114	24 049
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	640 666	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	171 475	430 157
6607 Vedlikehold boder/garasjer	74 392	77 395
6612 Lekeplasser	6 875	14 036
6616 Barnehage	4 578	2 681
6618 Fri dugnadsutbetaling	10 750	11 875
6620 Reperasjon og vedlikehold av utstyr	0	438
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeid	23 946	2 674
6690 Vedlikehold og diverse	80 989	32 776
Sum	1 153 584	637 082

Andre opplysninger

AVREGNING FINANSINTEKTER/KOSTNADER	ALTANLj N	2023	2022
	3843 - Innbetalt	4 048 968,-	2 912 448,-
Over-/underskudd tidligere ³ r:		648 827,-	882 968,-
SUM FINANSINTEKTER:		4 697 795,-	3 795 416,-
	2265 - Avdrag	914 263,-	1 371 621,-
	8195 - Renter	3 306 050,-	1 774 968,-
SUM BETALT AVDRAG/RENTER:		4 220 313,-	3 146 589,-
Over-/underskudd :		-171 345,-	-234 141,-
TOTALT over-/underskudd		477 482,-	648 827,-

Resultat og balanse med noter for Minken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Minken Borettslag

Styreleder	Katrine Flatekvål (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Tommy Grindheim (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Svein Arvid Hetland (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Carina Greve Løberg (sign.)	18.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	21.03.2024
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Minken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Minken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 avvike 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-18 21:27:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WWWN-IPWZ1-YCO4S-E6MGG-ONOE-EGHQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Fra: Nebbestølen Minken <minken.brl@gmail.com>
Sendt: torsdag 21. mars 2024 14:50
Til: Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Emne: Fwd: Innstilling

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

----- Forwarded message -----

Fra: Lene Nedrebø <lenenedrebo@hotmail.com>
Date: tor. 21. mar. 2024, 11:59
Subject: Innstilling
To: <Minken.brl@gmail.com>

Valgkomiteens innstilling til styret blir som følger
Styreleder Cathrine Flatekvål
Styremedlem 1 Tommy Grindheim, 2 carina Greve Løberg og 3 Joakim Slotte.
Varamedlemmer 1 Tor Ellingsen
2 Juan Qin.
Foreslår å øke styrehonorar til 265 000, da det ikke er blitt økt på 2 år.
Mvh Valgkomiteen

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.









Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL  3	STEMMESEDDEL  4
STEMMESEDDEL  5	STEMMESEDDEL  6
STEMMESEDDEL  7	STEMMESEDDEL  8

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Minken Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - avholdt i felleslokalet i nr. 69, etter skriftlig innkalling.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 32

Antall fremlagte fullmakter: 6

Hvilket utgjorde 38 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Vestbos representant, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Vestbos representant, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Finn Fredrik Lange valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Finn Fredrik Lange og Tony Lande valgt.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Endring av vedtektene

Pkt. 7-1 (1) i dagens vedtekter sier at "*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer*". Per i dag har en av plassene som styremedlem vært benyttet av Vestbos representant i styret. Som følge av at Vestbo har besluttet å kutte ut oppnevningsordningen av styremedlemmer, må det derfor eventuelt velges ytterligere ett styremedlem blant andelseierne.

Borettslagsloven § 8-1 sier at styret skal bestå av minst 3 medlemmer (styreleder + 2 styremedlemmer). Av den grunn mener styret at det kan være hensiktsmessig å gjøre antall styremedlemmer noe mer fleksibelt i vedtektenes bestemmelse. Det er ikke alltid like lett å få tilstrekkelig antall kandidater til å fylle alle plassene i styret, i tillegg er det vanlig praksis i borettslaget at varamedlemmene møter i samtlige styremøter. Styret mener av den at vedtektene pkt. 7-1 (1) bør endres til at "*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer*".

Styret foreslår derfor at dagens pkt. 7-1 (1) endres til følgende:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming fikk forslaget 11 stemmer for og 26 stemmer mot. Forslaget fikk dermed ikke tilstrekkelig flertall og ble følgelig ikke vedtatt.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Valgkomiteen har foreslått at styrehonoraret settes til kr, 265.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 265 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Svein Hetland ønsker ikke gjenvalg, det må derfor velges ett nytt styremedlem i hans plass.

Valgkomiteen har innstilt Joachim Slotte valgt som nytt styremedlem for 2 år.

I tillegg har Vestbo besluttet å avslutte oppnevntordningen, hvilket innebærer at det ikke lenger vil være styremedlem oppnevnt av Vestbo i Minken Borettslag. Generalforsamlingen må derfor velge ytterligere ett styremedlem som følge av dette. Som kandidater ble Tor Ellingsen og Juan Qin foreslått, i tillegg til Joakim Slotte.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble Joakim Slotte og Tor Ellingsen valgt so styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Tor Ellingsen og Juan Qin valgt som varamedlemmer. Som følge av at Tor Ellingsen ble valgt som styremedlem utgikk hans kandidatur og Kenneth Toft ble foreslått som nytt varamedlem.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Kenneth Toft og Juan Qin valgt.

6.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Katrine Flatekvål styreleder valgt for 2 år i 2023

Tommy Grindheim styremedlem valgt for 2 år i 2023

Carina Greve Løberg styremedlem valgt for 2 år i 2023

Joakim Slotte styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tor Ellingsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kenneth Toft varamedlem valgt for 1 år i 2024

Juan Qin varamedlem valgt for 1 år i 2024

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Valgkomiteen har den siste perioden bestått av Lene Nedrebø og Vitalija Taranova.

Vedtak:

Det ble ikke valgt medlemmer til valgkomiteen.

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Minken Borettslag skal det derfor velges 2 delegater med 2 varadelegater.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Atis Vitols og Carina Greve Løberg, med varadelegatene Svein Hetland og Tor Ellingsen.

8. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

8.1 Installering av fiber i borettslaget - innmeldt sak av Finn Fredrik Lange

Finn Fredrik Lange har meldt inn sak om at det installeres fiber i borettslaget. Han skriver at *"Ettersom de fleste med egne, frittstående boliger etterhvert installerer fiber ønsker jeg at vi også foretar en slik tilpasning i Minken"*

Sak om installasjon av fiber ble tatt opp på generalforsamlingen i 2023 hvor det ble nedstemt blant de fremmøtte. Styret har i ettertid av fjorårets vedtak inngått ny kollektiv avtale med Telenor og TV/Internett.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 28 stemmer for og generalforsamlingen gir dermed styret fullmakt til å innhente tilbud, samt inngå avtale, om etablering av fiber i borettslaget.

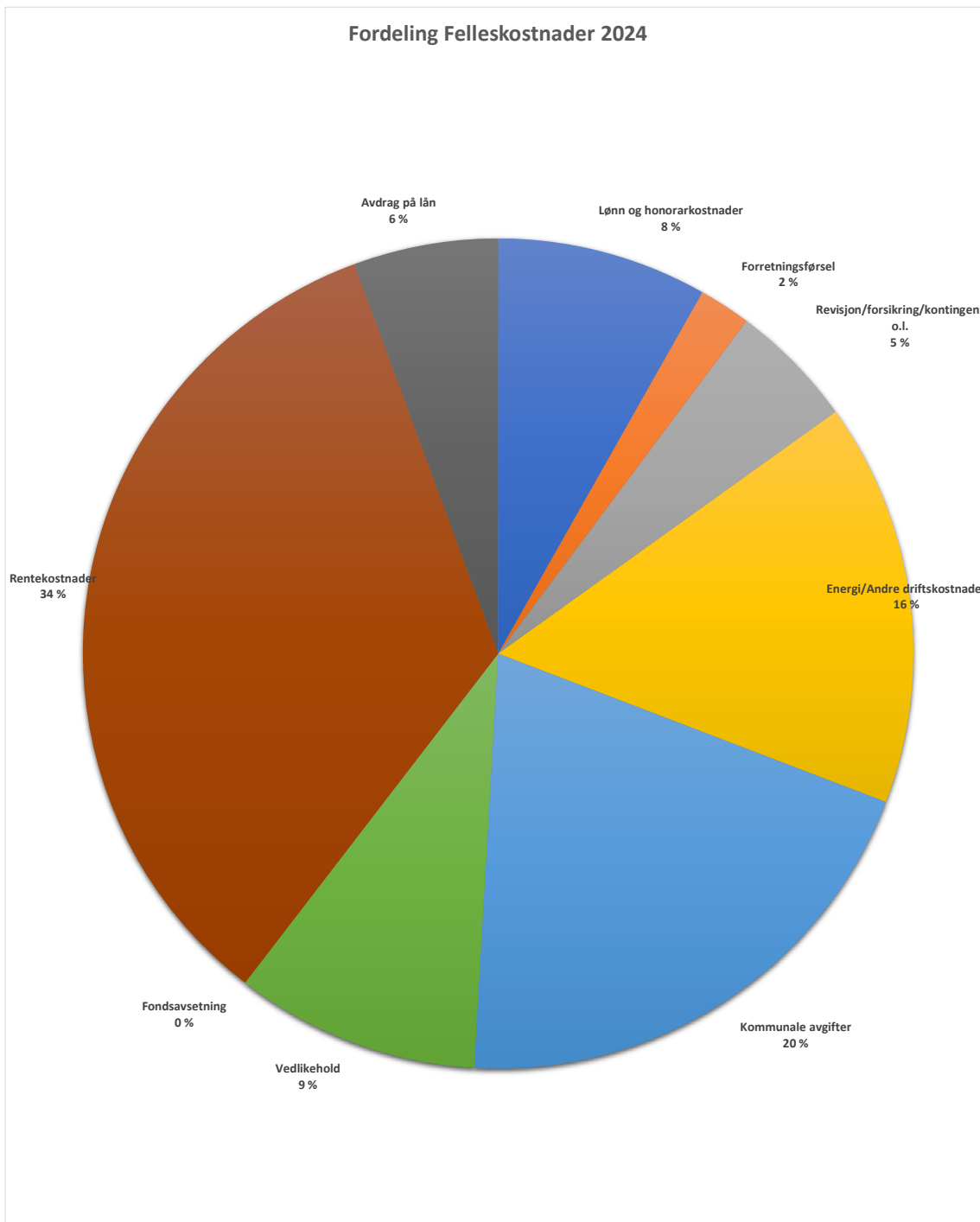
Protokoll for Minken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Finn-Fredrik Lange (sign.)	14.05.2024

59 Minken Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/203/0/0
Utlistet 06. september 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258968473	Grunneiendom	0	Ja	19 559,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,7 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63860000	3050 - Park	0,1 %
63860000	2010 - Veg	< 0,1 % (1,9 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	91,7 %
63860000	320 - Flomfare	6,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71340000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 20, NEBBESTØLEN, BOLIGER	202311694	10,6 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11440100	35	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19	3	200715105
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 06. september 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

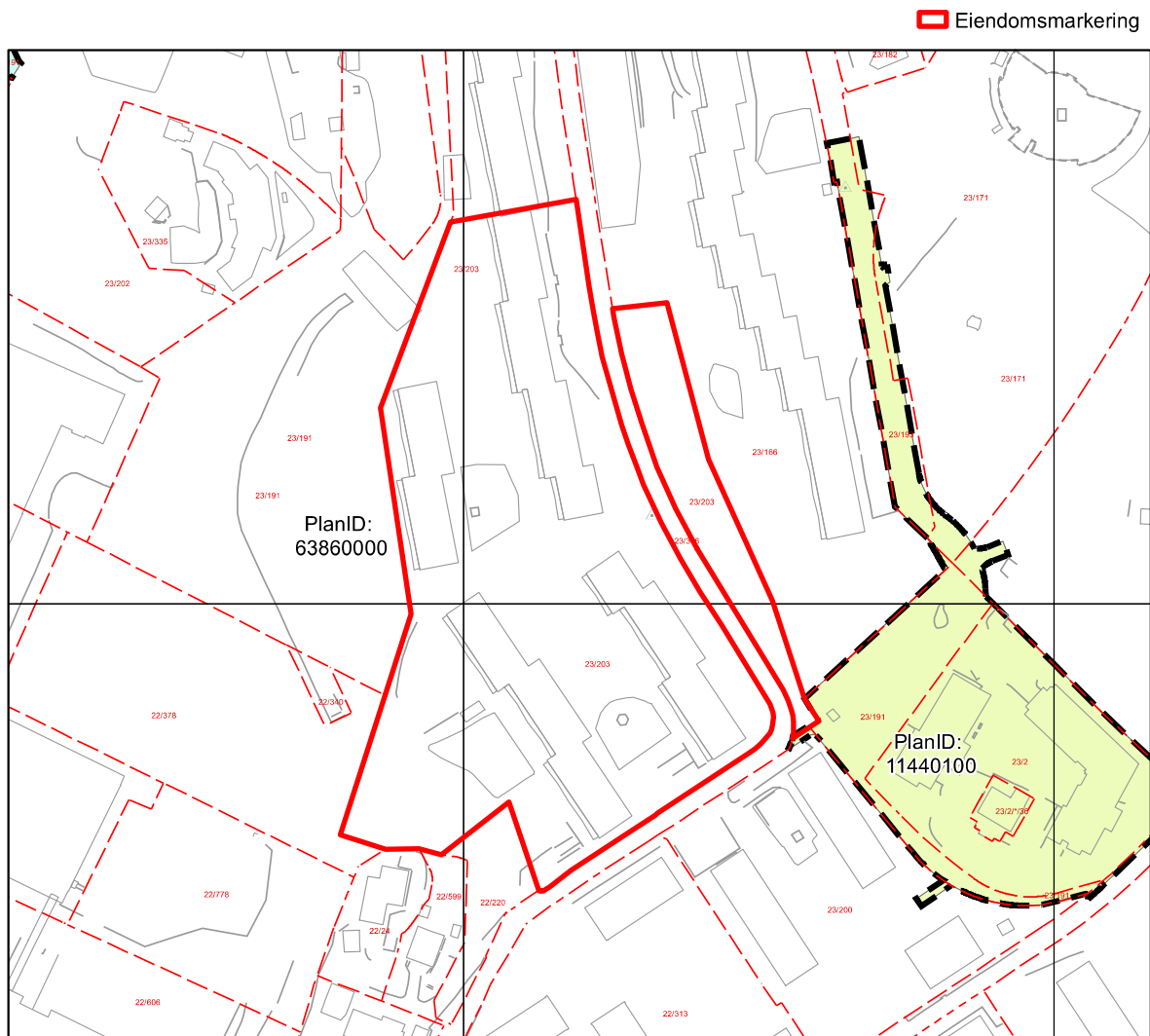
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/203/0/0
Dato: 06.09.2024 Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11440100, 63860000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

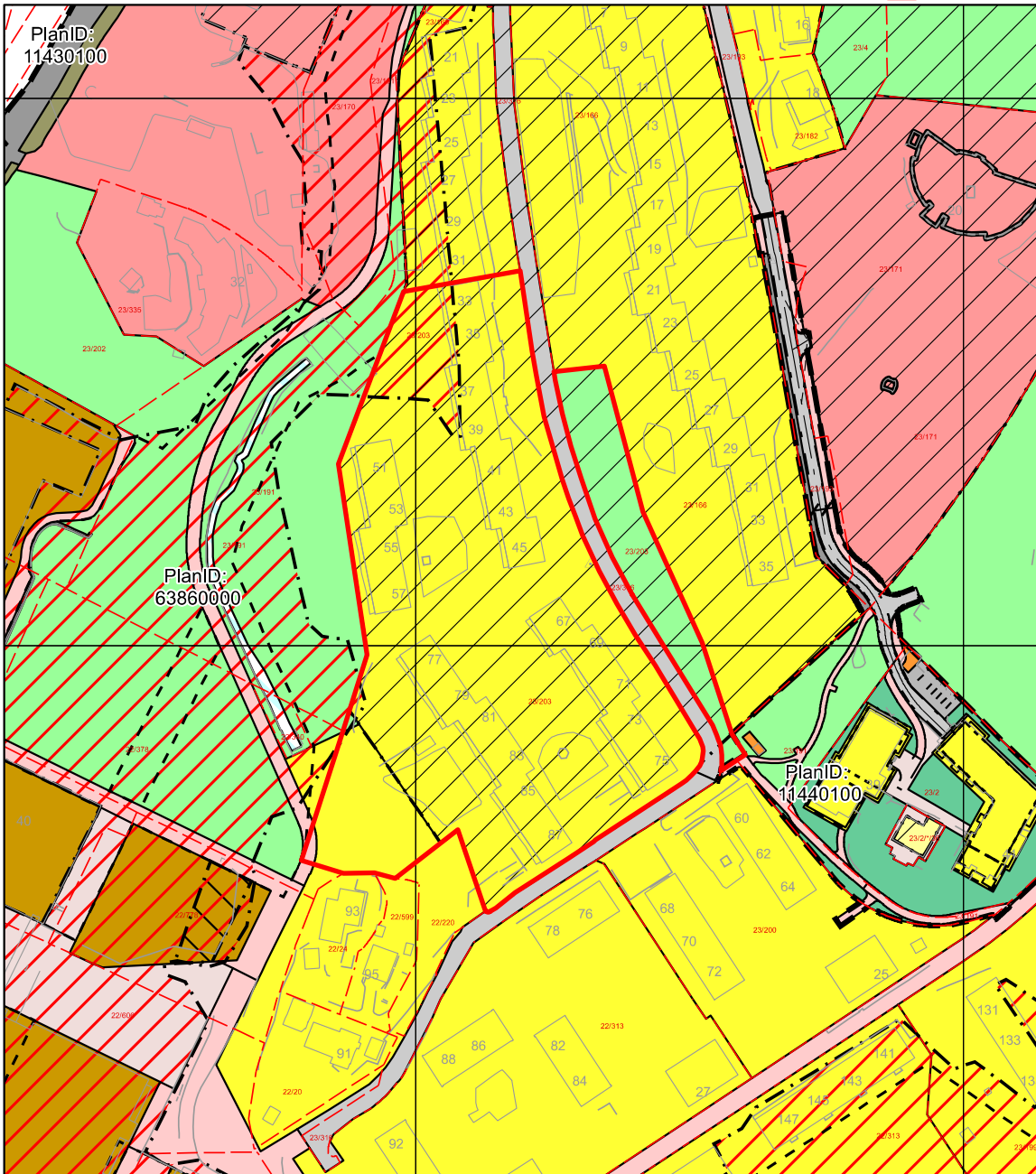
Målestokk: 1:2000
Dato: 06.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 23/203/0/0
Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.




For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5




Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone




BERGEN
KOMMUNE

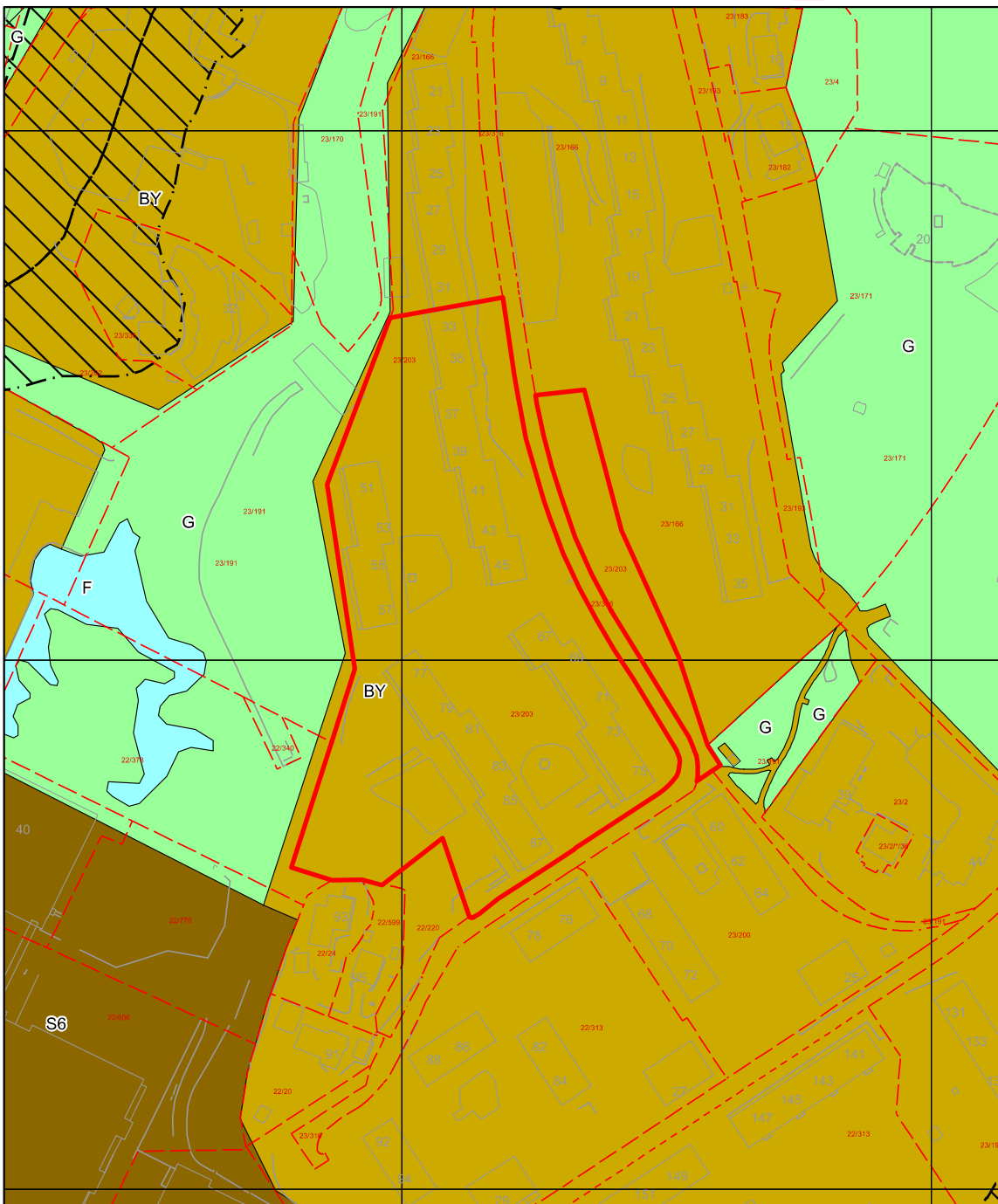
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/203/0/0
Dato: 06.09.2024 Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.











For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Grønnstruktur
		 Friluftsområder

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN
TELEFON 15150

HELSE RÅDETS ORDFØRER

JNR.	STATENS ARBEIDSTILSYNE
002850	MOTTATT 15 DEC. 75
BERGEN HELSERAD	

Herved kan meddeles at den av ~~her~~ Vestlandske Boligbyggelag v/ark.M.& J. Svenningsson
under 23. oktober 1972 anmeldte boligblokk
Nebbestølen nr. 51-57 (Gnr. 23, bnr. 201 i Fana)

er ferdig til innflytting, og man vil herved forespørre om der er noe å bemerke til at innflytnings-
tillatelse gis.

Bergen, 11.12.1975

Jnr. 2850/75
PØT/GAa

d. Sørstianen
byggningskontrollør

Herr bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Nebbestølen 51-57 (gnr.23, bnr. 201 i Fana) er undersøkt.
Boligblokk.

Der er ~~fulgende~~
ingen bemerkninger til at innflytningstillatelse gis.

HELSESEKSJONEN
BERGEN HELSERAD

den 1. april 1976.

Dag Andreassen
Dag Andreassen
Kst. helserådsordfører



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Majken Ida Elisabeth Sandlien

Vårt saksnummer:
201711947/12

Dato:
260219

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 23 Bnr 203
Adresse : Nebbestølen 51-57
Tiltakshaver : Minken Borettslag
Tiltaket : Tilbygg blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.02.2019 og Rammetillatelse datert 19.05.2017.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for Rive eksisterende balkonger. Fasadeendring i form av oppføring av nye åpne balkonger med mulighet for lukking. Innsetting av ny utvidet balkongskyvedør/skyvedører i alle leiligheter i 1, - 4(5) etasje og utvalgte leiligheter i sokkeletasjen som planmessig åpner for dette. Oppgradering av framsiden med etter isolering., jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

Erklæringer om ansvarsretter datert 05.04.2017 er registrert i saken.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Minken Borettslag, Nebbestølen 33-87, 5144 FYLLINGSDALEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME



Ordre: 46466
 Eier av anlegget: Daniel F. Husebø
 Bruker av anlegget: Daniel F. Husebø
 Anleggsadresse: Nebbestølen 53
 Postnr./Sted: 5144 Fyllingsdalen

Anleggsinformasjon Type rom/område: soverom Plassering: Beskrivelse: Hovedsoverom Størrelse: 13,4 m2 Antall elementer: Oppvarmet areal: 11,4 m2 Montasjedybde: cm Flateeffekt: 60 W/m2 Jordfeilvern: 30 mA Sikringsstørrelse: 15 A Jording i: Kursnummer: 4 <input type="checkbox"/> Tegning vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Bilder vedlagt			Maks. temp. i gulvkonstr. er begr. til 80°C ved: <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt ved planlegging <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt vedmontering <input checked="" type="checkbox"/> Brukerveil. fra leverandør må følges <input checked="" type="checkbox"/> Bruk av beskyttelsesutstyr: Termostat		
Varmekabel / Varmematte Typebetegnelse: Devofoil Påtrykt batchnr.: Driftspenning: 230 V Antall ledere: 2-ledere Effekt: W/m 684 W total Nom. motstand: 77,4 ohm	Styring / Regulering: Typebetegnelse: Simon S100 Maks. belastning: 3600 W Type føler: Romføler <input type="checkbox"/> Beskyttelsesjording over gulvføler	Oppbygging / Utførelse Underlag: Betong Primer: Støpemasse type: Planlagt støpetykkelse: cm Gulv type: Laminat			
Kontrollmåling før innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:	Kontrollmåling etter innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:	Kontrollmåling ved tilkøpling Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 77,4 ohm Dato for måling: 19.12.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø			

Ansvarlig montør Navn: Daniel F. Husebø Dato: 04.10.2024 Underskrift:	Anleggseier Jeg har lest og mottatt dokumentasjon og brukeveiledning for varmekabelanlegg. Dato: 04.10.2024 Underskrift:
---	--

Besvarelse: =Ja =Nei =Ikke Aktuelt

Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l. Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmfrie områder.

Bilder tilhørende ordre 46466

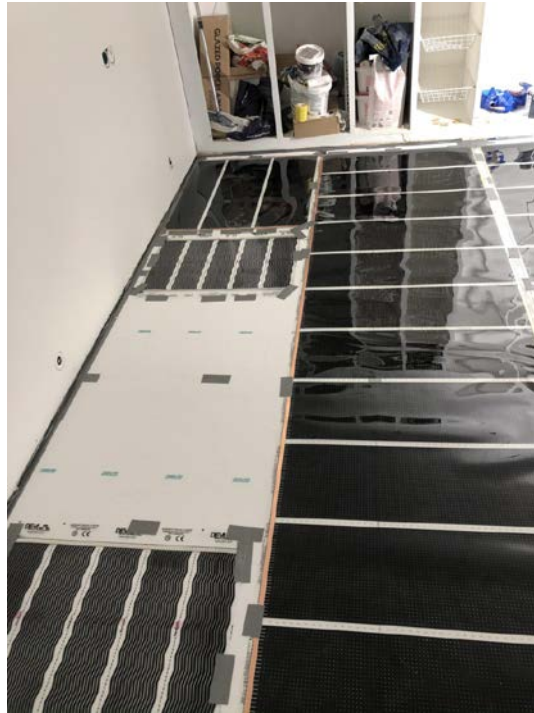


Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Hovedsov"
Spørsmål: Generelt
Filnavn: D3FAA507-8379-4FF1-A7CA-009658B50B50.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Hovedsov"
Spørsmål: Generelt
Filnavn: 8F1EF71C-167B-4AFD-96A8-828CDC4349C1.jpg

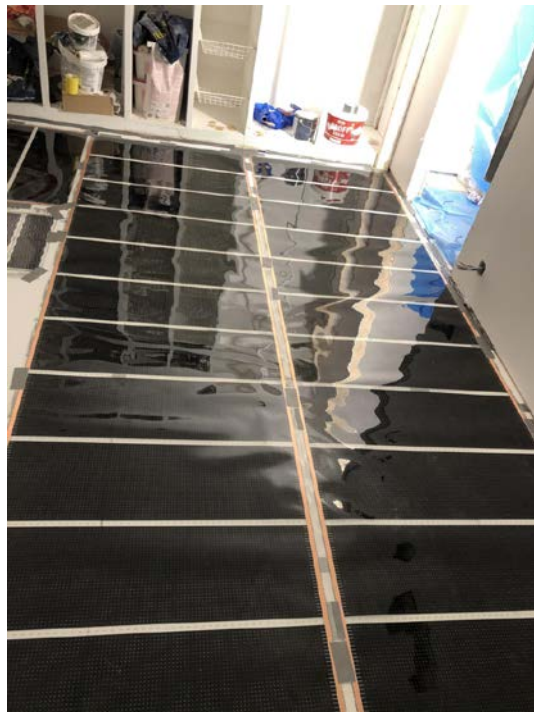
Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Hovedsov"

Spørsmål: Generelt

Filnavn: 3C6B9311-5BAC-4149-B703-54DB79629933.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Hovedsov"

Spørsmål: Generelt

Filnavn: 19BC9D28-B009-4870-8B82-4F5426265AFA.jpg

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME



Ordre: 46466
 Eier av anlegget: Daniel F. Husebø
 Bruker av anlegget: Daniel F. Husebø
 Anleggsadresse: Nebbestølen 53
 Postnr./Sted: 5144 Fyllingsdalen

Anleggsinformasjon Type rom/område: gang Plassering: Beskrivelse: Gang Størrelse: 6,4 m2 Antall elementer: Oppvarmet areal: 6,4 m2 Montasjedybde: cm Flateeffekt: 60 W/m2 Jordfeilvern: 30 mA Sikringsstørrelse: 15 A Jording i: Kursnummer: 4 <input type="checkbox"/> Tegning vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Bilder vedlagt			Maks. temp. i gulvkonstr. er begr. til 80°C ved: <input type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt ved planlegging <input type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt vedmontering <input type="checkbox"/> Brukerveil. fra leverandør må følges <input type="checkbox"/> Bruk av beskyttelsesutstyr:		
Varmekabel / Varmematte Typebetegnelse: Devifoil Påtrykt batchnr.: Driftspenning: 230 V Antall ledere: 2-ledere Effekt: W/m 384 W total Nom. motstand: 138,5 ohm	Styring / Regulering: Typebetegnelse: Simon S100 Maks. belastning: 3600 W Type føler: Romføler <input type="checkbox"/> Beskyttelsesjording over gulvføler	Oppbygging / Utførelse Underlag: Betong Primer: Støpemasse type: Planlagt støpetykkelse: cm Gulv type: Laminat			
Kontrollmåling før innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:	Kontrollmåling etter innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:	Kontrollmåling ved tilkopling Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 138 ohm Dato for måling: 14.12.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø			

Ansvarlig montør Navn: Daniel F. Husebø Dato: 03.10.2024 Underskrift:	Anleggseier Jeg har lest og mottatt dokumentasjon og brukeveiledning for varmekabelanlegg. Dato: 04.10.2024 Underskrift:
---	--

Besvarelse: =Ja =Nei =Ikke Aktuelt

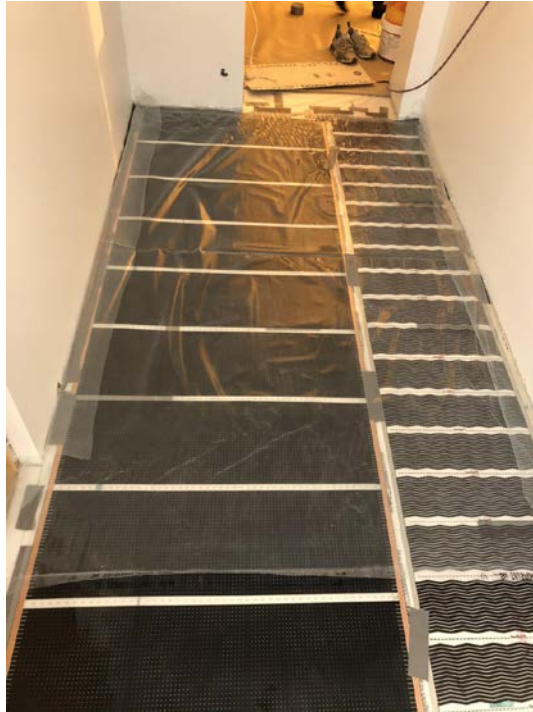
Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l. Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmfrie områder.

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Gang"
Filnavn: D0152C5C-C1C2-4BE5-8F1E-F38D70131529.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Gang"
Filnavn: 57383FEB-BCFF-4D96-8401-674CF3788C44.jpg

Brannforebyggende Elkontroll Bolig

NEK 405-2-2



Forsikringstaker:	Daniel F. Husebø	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Nebbestølen 53	Postnummer:	5144	Poststed:	Fyllingsdalen
E-postadresse:		Mobiltelefon:		Telefon:	
Anleggsadresse:	Daniel F. Husebø	Kontaktperson på anleggsadresse:			
E-postadresse:		Mobiltelefon:		Telefon:	

Hva skal kontrolleres

Enebolig
 Rekkehus
 Leilighet
 Fritidsbolig
 Annen bygning

Spesifiser:

Følgende punkter skal kontrolleres / utbredes

Besvarelse: ✓ = OK, / = Ikke OK, □ = Ikke besvart

PKT	Inntak og sikringsskap	OK	Avvik	Rettet	Merknad
01	Temperaturer ved belastet anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Målt maks temperatur:
02	Sikringsstørrelser og kabelversnitt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
03	Sikringslokk, bunnskruer og renhold	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
04	Kabelinnføring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
05	Jording og utjevningsforbindelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Målt verdi:
06	Isolasjonsmåling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Målt verdi:
07	Jordfeilbryter/-varsler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Målt verdi:
08	Overspenningsvern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Installasjon for øvrig					
09	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg m.v.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11	Lavvoltage belysningsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12	Jording og utjevning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brannvern					
13	Fungerende røykvarsler(e)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14	Brannslukningsutstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Forhold som ikke er i orden (pkt 1-14) må rettes før rabatt i forsikringspremien blir gitt.

Kommentarer:

Røykvarsler utenfor begge soverom sammenkoblingsfunksjon ok. Krav fra levrاندør opprettholdt

Brannforebyggende Elkontroll Bolig

NEK 405-2-2



Forsikringstaker:	Daniel F. Husebø	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Nebbestølen 53	Postnummer:	5144	Poststed:	Fyllingsdalen
E-postadresse:		Mobiltelefon:		Telefon:	
Anleggsadresse:	Daniel F. Husebø	Kontaktperson på anleggsadresse:			
E-postadresse:		Mobiltelefon:		Telefon:	

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter:

Besvarelse: ✓ = Ja, / = Nei, □ = Ikke besvart

PKT	Informasjons/eventuelle tiltak	Ja/Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbrenner	<input checked="" type="checkbox"/>	
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	<input checked="" type="checkbox"/>	
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	<input checked="" type="checkbox"/>	
G	Risiko for TV- og monitorbranner	<input checked="" type="checkbox"/>	
H	Behov for overspenningsvern	<input type="checkbox"/>	
I	Behov for jordfeilbryter(e)	<input checked="" type="checkbox"/>	
J	Tørt/sprøtt ledningsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	
K	Flytt en dunk - behov for å flytte søppelkasse / avfallscontainer for å redusere brannrisiko	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dato for kontroll:	03.10.2024	Sertifikatnummer	Dato for retting:	03.10.2024
Kontrollfirma:	Daniel F. Husebø /		Person som har utbedret mangler:	Ikke behov for utbedringer.
Sign.			Sign.	

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME



Ordre: 46466
 Eier av anlegget: Daniel F. Husebø
 Bruker av anlegget: Daniel F. Husebø
 Anleggsadresse: Nebbestølen 53
 Postnr./Sted: 5144 Fyllingsdalen

Anleggsinformasjon Type rom/område: bad Plassering: Bad Beskrivelse: Bad Størrelse: 4,55 m2 Antall elementer: 1 Oppvarmet areal: 4,55 m2 Montasjedybde: 3 cm Flateeffekt: 131 W/m2 Jordfeilvern: 30 mA Sikringsstørrelse: 15 A Jording i: kabelskjerm Kursnummer: 6 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;"> <input type="checkbox"/> Tegning vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Bilder vedlagt </div> <div style="width: 65%;"> Maks. temp. i gulvkonstr. er begr. til 80°C ved: <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt ved planlegging <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt vedmontering <input checked="" type="checkbox"/> Brukerveil. fra leverandør må følges <input checked="" type="checkbox"/> Bruk av beskyttelsesutstyr: Simon S100 termostat </div> </div>		
Varmekabel / Varmematte Typebetegnelse: Øs30-21 Påtrykt batchnr.: Driftspenning: 230 V Antall ledere: 2-ledere Effekt: 17 W/m 600 W total Nom. motstand: 88,4 ohm	Styring / Regulering: Typebetegnelse: Simon S100 termostat Maks. belastning: 3600 W Type føler: Gulvføler <input type="checkbox"/> Beskyttelsesjording over gulvføler	Oppbygging / Utførelse Underlag: Betong Primer: Ja Støpemasse type: Betong Planlagt støpetykkelse: 3 cm Gulv type: Flis
Kontrollmåling før innstøping Isolasjonsmotstand: <input checked="" type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 88,2 ohm Dato for måling: 07.10.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø	Kontrollmåling etter innstøping Isolasjonsmotstand: <input checked="" type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 88,3 ohm Dato for måling: 09.10.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø	Kontrollmåling ved tilkøpling Isolasjonsmotstand: <input checked="" type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 88,4 ohm Dato for måling: 22.10.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø

Ansvarlig montør Navn: Daniel F. Husebø Dato: 03.10.2024 Underskrift:	Anleggseier Jeg har lest og mottatt dokumentasjon og brukeveiledning for varmekabelanlegg. Dato: 03.10.2024 Underskrift:
---	--

Besvarelse: =Ja =Nei =Ikke Aktuelt

Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l. Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmfrie områder.

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmekabel Bad"
Beskrivelse: Varmekabel bad, Filnavn: 464D64C6-53BB-4875-9CE9-7F84179E44C1.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmekabel Bad"
Filnavn: C1CB9F90-7122-460B-A194-CA0C9D9378E6.jpg

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmekabel Bad"
Filnavn: 1A0ADBB3-ADC4-42BE-9F3E-D67CF100FDE2.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmekabel Bad"
Filnavn: C2F99765-ACE3-4A16-A3BA-A4C2617ECE1D.jpg

KURSFORTEGNELSE

Firma / Navn:	Daniel F. Husebø
Anleggsadresse:	Nebbestølen 53
Postnr. / Sted:	5144 Fyllingsdalen
Anleggsnummer:	
Spenning / Nettype:	0230 IT



Kurs nr.	Kursfortegnelse	Sikring Ampere	Karakteristikk	Forlegning	Ledning mm ²	Lengde m
1	Platetopp	25A	C	A1	2x6+J	
2	Varmtvannsbereder	15A	C	A1	2x2,5+J	
3	Stue	15A	C	A1	2x2,5+J	
4	Hovedsoverom + Gang	15A	C	A1	2x2,5+J	
5	Utestikk	15A	C	A1	2x2,5+J	
6	Bad	15A	C	A1	2x2,5+J	
7	Kjøkken	15A	C	A1	2x2,5+J	
8	Oppvaskmaskin	15A	C	A1	2x2,5+J	
9	Vaskemaskin	15A	C	A1	2x2,5+J	
10	Soverom + Stikk Vinterhage	15A	C	A1	2x2,5+J	
11	Hovedsikring	63A		A2		

Tekniske data for skjult belysning:

Downlights må ikke bestykses med lyskilder med høyere effekt enn maksimaleffekt. Lyskilder skal være av slik type som kaster varmen fremover. Elektroniske transformatorer (gjelder anlegg på 12 V) har begrenset brenntid. Kontakt autorisert elektriker for skifte av transformator.

Kurs	Plassering	Beskrivelse	Type Lyskilde	Maks Watt

Tekniske data for skjult varme:

Gulv med elektrisk varme må ikke tildekkes med tepper, eller annet type materialer som isolerer varmeutstrålingen fra gulvet. Slik tildekking kan føre til overoppheting og følgende skade av varmesystem og brannfare.

Kurs	Rom	Gulvtype	Areal	Type kabel	Effekt

Jordfeilbryter

Dette gjør du dersom jordfeilautomaten slår ut:

- Slå av alle apparater
- Slå på jordfeilbryteren
- Slå på ett og ett apparat
- Dersom jordfeilbryteren slår ut igjen, er det feil på sist innslåtte apparat.
- Slå av apparatet det er feil på.
- Slå på alle andre apparat.
- Kontakt el. installatør for rep. av apparat, ev. fjern om defekt.

Hvis alle apparater er på og jordfeilbryteren likevel ikke slår ut, kan feilen være periodisk, f. eks. ved at det er feil med termostaten på en ovn.
De fleste jordfeil finnes erfaringsmessig på komfyr og varmtvannsbereder.

Testknapp på jordfeilbryter:

Prøv testknappen ved måleravlesning for eksempel, en gang pr. kvartal. Bryteren skal løse ut umiddelbart, og skal la seg resette uten problemer.

I denne fordelingen er det montert overspenningsvern.

Når det fremkommer rød farge i vinduet på vernet, må patronen skiftes. Dette må gjøres av autorisert elektriker. For å skifte må avdekning demonteres.

Vernet må frakoples ved isolasjonstest.

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME



Ordre: 46466
 Eier av anlegget: Daniel F. Husebø
 Bruker av anlegget: Daniel F. Husebø
 Anleggsadresse: Nebbestølen 53
 Postnr./Sted: 5144 Fyllingsdalen

Anleggsinformasjon Type rom/område: stue Plassering: Stue + Kjøkken Beskrivelse: Stue + Kjøkken Størrelse: 29,1 m2 Oppvarmet areal: 25 m2 Flateeffekt: 60 W/m2 Sikringsstørrelse: 15 A Kursnummer: 3			Antall elementer: Montasjedybde: cm Jordfeilvern: 30 mA Jording i: <input type="checkbox"/> Tegning vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Bilder vedlagt		Maks. temp. i gulvkonstr. er begr. til 80°C ved: <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt ved planlegging <input checked="" type="checkbox"/> Inst. veiledning er fulgt vedmontering <input checked="" type="checkbox"/> Brukerveil. fra leverandør må følges <input checked="" type="checkbox"/> Bruk av beskyttelsesutstyr: Simon termostat	
Varmekabel / Varmematte Typebetegnelse: Devi foil Påtrykt batchnr.: Driftspenning: 230 V Antall ledere: 2-ledere Effekt: W/m 1500 W total Nom. motstand: 35,2 ohm		Styring / Regulering: Typebetegnelse: Simon S100 Maks. belastning: 3600 W Type føler: Romføler <input type="checkbox"/> Beskyttelsesjording over gulvføler		Oppbygging / Utførelse Underlag: Betong Primer: Nei Støpemasse type: Planlagt støpetykkelse: cm Gulv type: Laminat		
Kontrollmåling før innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:		Kontrollmåling etter innstøping Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: ohm Dato for måling: Kontrollert av:		Kontrollmåling ved tilkopling Isolasjonsmotstand: <input type="checkbox"/> > 1 Mohm Ledemotstand: 35,2 ohm Dato for måling: 07.12.2019 Kontrollert av: Daniel Husebø		

Ansvarlig montør Navn: Daniel F. Husebø Dato: 03.10.2024 Underskrift:	Anleggseier Jeg har lest og mottatt dokumentasjon og brukeveiledning for varmekabelanlegg. Dato: 04.10.2024 Underskrift:
---	--

Besvarelse: =Ja =Nei =Ikke Aktuelt

Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l. Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmfrie områder.

Bilder tilhørende ordre 46466

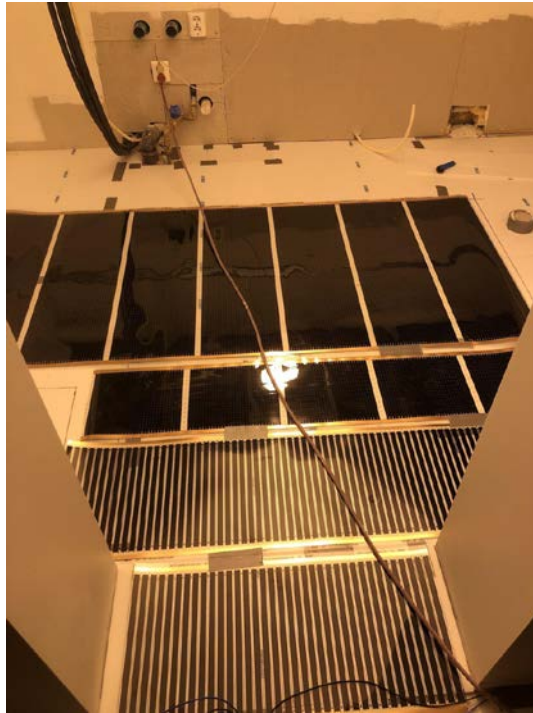


Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: EBD1019D-9CC2-42C3-9F9F-8FB2750C003D.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: A3C09121-9F5F-43FA-BEF2-7CC9E9F86656.jpg

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: 6D81B639-8C0C-41C0-8049-A1A333CF4764.jpg

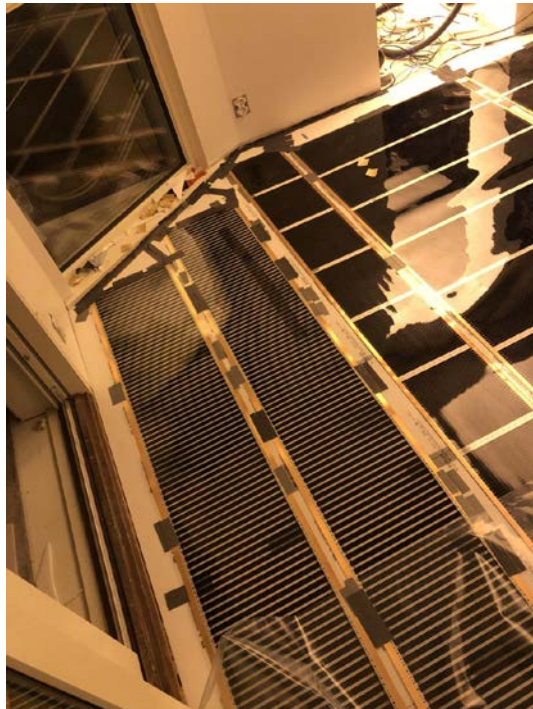


Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: 1552CEFD-C7D1-4D6E-80C1-69A7A83082E0.jpg

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: A3C5B9A8-376C-4910-A6ED-BEBD57EDC00B.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: D92A5C04-6BD4-4912-B5E2-A2C463EE71CD.jpg

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: A3926613-B289-47B8-BBA4-841EDAFDCC78.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: 46D33122-2685-44EA-8A49-1CE926154EFC.jpg

Bilder tilhørende ordre 46466



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: 76C6EE74-5A38-45FB-AFEA-851D3EABDA89.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Varmefolie Stue + Kjøkken"
Filnavn: A59C5B3D-7738-4B82-A058-328232E18B47.jpg

Sluttkontroll / Samsvarserklæring Service

Sluttkontroll Nebbestølen 53



Firma	
Firma/Navn:	BERGEN ELEKTRO AUTOMASJON AS
Kontaktperson:	Arne Saltvik Titlestad
Adresse:	Nedre Nøttveit 62
Postnummer:	5238
Sted:	Rådal
Telefon:	55913319
Epost:	firmapost@b-e-a.no

Ordre	
Ordrenummer:	46466
Kontaktperson:	

Tegnforklaring
 = Ja/Ok = Nei/Ikke ok = Ikke aktuelt

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	111282
Firma/Navn:	Daniel F. Husebø
Kontaktperson:	
Adresse:	
Postnummer:	
Sted:	
Telefon:	
Epost:	

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Daniel F. Husebø
Adresse:	Nebbestølen 53
Postnummer:	5144
Sted:	Fyllingsdalen

Arbeidsbeskrivelse	
Beskrivelse av arbeidet	Totalrenovering av leilighet. Komplette nytt anlegg. Arbeidet omfatter simon S100 stikkontakter og brytere/dimmere, 2stk utelamper, moon lamper utvendig, 3stk utvendig stikk. Ny innmat i sikringskap. Sg spotter i tak, stikk og spotter vinterhage
Risikovurdering	Ingen spesiell risiko

Fordeling	
Utstyr og vern merket	<input checked="" type="checkbox"/>
Kursfortegnelse oppsatt/rettet	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabelinnføringer tettet	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilkoblinger kontrollert	<input checked="" type="checkbox"/>
Visuell kontroll utført	<input checked="" type="checkbox"/>
IP grad og berøringsikkerhet kontrollert	<input checked="" type="checkbox"/>
Funksjonsprøve utført	<input checked="" type="checkbox"/>
AL/CU overganger kontrollert	<input type="checkbox"/>

Målinger	
Jordfeilbryter 30mA testet	<input checked="" type="checkbox"/>
Jordingskontiutet målt verdi:	Ok
Isolasjonsmotstand målt verdi:	Ok
IK min målt verdi:	Ok

Installasjon	
Kabler forlagt og avsluttet forskriftsmessig	<input checked="" type="checkbox"/>
Vern innstilt (motorvern, følere, termostater osv)	<input checked="" type="checkbox"/>
Installasjonsanvisninger fulgt	<input checked="" type="checkbox"/>
Alt er funksjonsprøvd	<input checked="" type="checkbox"/>

Generelt	
Relevante opplysninger gitt kunde	<input checked="" type="checkbox"/>
Opprydding	<input checked="" type="checkbox"/>
Avfall håndtert	<input checked="" type="checkbox"/>
Spenning påsatt	<input checked="" type="checkbox"/>

Revisjonsdato: 19 02 2024


Utstyr levert av kunde/andre tilkoblet	<input checked="" type="checkbox"/>
Dører låst og nøkler håndtert	<input checked="" type="checkbox"/>

Samsvarserklæring

Planlegging og utførelse ihht: NEK 400:2022	<input checked="" type="checkbox"/>
Planlegging og utførelse ihht: NEK 400:2018	<input type="checkbox"/>
Andre:	

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert ihht montasjeanvisning og sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Montør

Fornavn:	
Etternavn:	Daniel F. Husebø
Dato:	03.10.2024
Signatur:	

Kunde

Navn:	
Dato:	16.09.2024
Signatur:	

VÅTROMSKONTROLL

Gjelder kontroll av membranarbeider og fallkrav på gulv i våtsoner.

📍 Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 203, fnr. 55



Befaringsdato: 21.11.2019

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20186-1380

Vår ref:



Gyldig rapport
17.09.2024

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.

Alfatakst Jens Lie

Byggmester Jens Lie har lang erfaring og følgende utdanning i bygg og takseringsbransjen: Begynte i tømmerfaget i 1979, svennebrev 1983, mesterbrev i 1988.

Ble utdannet Takstingeniør på Høyskolen i Stavanger i 2002.
Er godkjent innen eiendomstaksering i Norsk Takst og utfører:
Verditakst, forhåndstakster, tomtetakster, skjønn, skade og reklamasjon.

Som byggmester kan jeg også tilby andre oppdrag i byggebransjen som:
Våtromskontroll av renoverte bad og vaskerom.
Byggelånskontrollør med rapporter til forskjellige banker.
Oppdrag innen uavhengig kontroll på nybygg, og er sentralgodkjent for dette.
Utfører også bistand ved overlevering/befaring av nybygg og bruktbolig.



Rapportansvarlig

Jens Lie

Uavhengig Takstingeniør

alfatakst@gmail.com

982 23 730



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
21.11.2019	00:00:00	00:00:00	Jens Lie	Takstingeniør
			Nordic 24 Aktiv A/S.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	203		21825.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nebbestølen 53

Hjemmelshaver

Minken Borettslag

Beskrivelser

Info. om arbeidene.

Dette badet er renoveret helt inn til stenderverket.

Det er montert 2 lag med nye 13 mm. gipsplater på vegger.

Gulvet er hugget opp og det er montert nye kabler med termostat og ny gulvstøp.

Baderommets gulv og vegger har fått påført ny membran type Schønox med tilhørende mansjetter.

Rommets gulv og vegger er helfliste.

Det er montert opp nytt røropplegg til nytt badetromststyr.

Baderomststyr er montert etter min befaring og er derfor ikke beskrevet.

Utførende rørlegger er hjemmelshaver.

Utførende på membran og fliser er Nordic 24 Aktiv A/S org. nr. 918713174.

Utført kontroll er stedvis og bla. ikke inne i toalettasse.

Ved befaringen var membranarbeid og fall krav på kontrollerte punkter innenfor dagens krav.

Forutsetninger

Forutsetning

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

Egne forutsetninger

Dette dokumentet gjelder for uavhengig kontroll av membran og fall på gulv på våtrom.

Kontrollen som er utført gjelder stedvis av fall på gulv og montering av membran i våtsoner.

Det har ikke vært kontroll etter at bad er ferdig.

Ikke kontroll av overfladisk flisearbeid, tømmerarbeid, rørlegger eller elektriker arbeid.

Dette dokumentet og undertegnede gir ingen garantier på utført arbeid, leverte produkter eller at forskrifter er fulgt.

Det må det forskjellige leverandører og utførende firma/personer selv stå for.

Andre bilder



Membran i vindussone.



Membran i dusjsone.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nebbestølen 53
5144 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre